

Forslag til detaljregulering for Norderås førerhundskole, gnr/bnr 41/1 (med konsekvensutredning uten planprogram)

PlanID: R-320

Forslagsstiller: Norges Blindforbund v/Knut Blütecher
Pb. 5900 Majorstua, 0308 Oslo
e-post: kfb@blindeforbundet.no
mob. 909 82 369

Fagkyndig plankonsulent: Øvre Romerike Prosjektering AS v/Aksel Askeland
Pb. 26, 2051 Jessheim www.orp.no
e-post: aa@orp.no
mob. 901 25 716

Dato: 01.03.2019

Sist revidert: 11.09.2019



3D-modell av førerhundskolen på Norderås

Forslagsstillers planbeskrivelse

Innhold

Innhold

1	Bakgrunn	4
1.1	Sakens historie.....	4
1.2	Hensikten med planen	4
1.3	Saksgang hittil.....	4
2	Planstatus og rammebetingelser.....	5
2.1	Rikspolitiske retningslinjer/bestemmelser/statlige planretningslinjer/-bestemmelser	5
2.2	Regionale planer/regionale planbestemmelser	6
2.3	Kommuneplan/kommunedelplan	6
2.4	Gjeldende regulering	7
2.5	Aktuelle politiske vedtak	7
2.6	Pågående planarbeid.....	7
3	Beskrivelse av planområdet	8
3.1	Beliggenhet, størrelse og bruk	10
3.2	Omkringliggende områder og strøkets karakter	11
3.3	Eiendomsforhold og virksomhet	11
3.4	Trafikkforhold	12
3.5	Støyforhold og luftkvalitet.....	13
3.6	Lokalklima	13
3.7	Landskap, natur- og rekreasjonsverdier.....	13
3.8	Grunnforhold.....	15
3.9	Bebyggelse og estetikk	16
3.10	Kulturminner og kulturmiljø.....	17
3.11	Teknisk infrastruktur	18
4	Beskrivelse av planforslaget	19
4.1	Planforslagets hovedidé og hovedgrep	20
4.2	Planavgrensning	22
4.3	Arealformål.....	23
4.3.1	Bebyggelse og anlegg – Offentlig eller privat tjenesteyting.....	23
4.3.2	Bebyggelse og anlegg – Energianlegg.....	23
4.3.3	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – Kjøreveg	23
4.3.4	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – Annen veggrunn – tekniske anlegg.....	23
4.3.5	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – Annen veggrunn - grøntareal.....	23
4.3.6	Grønnstruktur – Vegetasjonsskjerm	23
4.4	Arealoversikt.....	25
4.4.1	Arealbehov	26
4.5	Arbeidsplasser	27
4.6	Utnyttelse	27
4.7	Bebyggelsens plassering, utforming og høyde	27
4.8	Estetisk redegjørelse	28

4.9	Utearealer	29
4.10	Parkering	30
4.11	Kjøreatkomst	31
4.12	Gang- og sykkelveier	31
4.13	Tekniske planer	31
4.14	Universell utforming	32
4.15	Grønnstruktur	32
4.16	Støyskjerming	32
4.17	Luftkvalitet	32
4.18	Bevaringsverdier	32
4.19	Arkeologiske registreringer	32
4.20	Miljøprogram	32
4.21	Klimatilpasning	32
4.22	Forutsetninger og tidsplan for gjennomføring	32
4.23	Prosjektøkonomi	33
4.24	Rekkefølgebestemmelser	33
4.25	Matjord	33
4.26	Andre aktuelle tema	34
5	ALTERNATIV UTREDNING	34
5.1	Alternativer som er utredet	34
5.2	0-alternativ	40
5.3	Hovedalternativet	40
6	Virkninger av planforslaget	41
6.1	Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)	41
6.2	KONSEKVENsutREDNING av utvalgte tema	41
6.2.1	Landbruk, jordvern	42
6.2.2	Landskap, eksponering/fjernvirkning	44
6.3	Kulturminner og kulturmiljø	45
6.4	Naturmangfold	48
6.5	Universell tilgjengelighet	49
6.6	Transportbehov	49
6.7	Trafikk	49
6.8	Trafikksikkerhet	50
6.9	Vann og avløp	53
6.10	Energibehov og -forbruk	53
6.11	Forurensning	53
6.12	Sol-/skyggeforhold	53
6.13	Støy	53
6.14	Grunnervervsbehov	54
7	Medvirkning/forhåndsuttalelser/innspill til planarbeidet ...	54
7.1	Varsel om oppstart / innkomne merknader	54
7.2	Oppsummering etter møte med Ås kommune 14.06.2018	56
7.3	Varsel om utvidet planområde mot vest	57
7.4	Forslagsstiller sine kommentarer til innkomne merknader off. ettersyn	58
	Vedlegg	60

1 Bakgrunn

1.1 Sakens historie

Norges Blindeforbund driver i dag førerhundskolen Veiviseren. Skolen leverer i tillegg til førerhunder også servicehunder og holder til i leide lokaler i Vestby kommune. Avtalen løper fram til årsskiftet 2019/20. Utgangspunktet for planarbeidet var at ny skole skal være klar til å tas i bruk på dette tidspunkt. Kvalitetssikret budsjett for prosjektet ble godkjent i Blindeforbundets sentralstyre 15.11.2018 og i landsstyret 09.12.2018. Det nye anlegget skal eies og drives av Blindeforbundet.

Veiviseren har behov for et bygg på ca. 1200 m² på en flate med tilknyttede luftegårder og uteanlegg for ulike treningsaktiviteter. Det var også tidlig i planleggingen tatt høyde for at antrozoologiseret Dyrebar Omsorg som holder til på Kjerringjordet, skulle kunne samlokaliseres med Veiviseren. Dette er ikke lenger aktuelt.

Det er i innledende fase blitt vurdert flere mulige steder/tomter for relokalisering – totalt 6. Først et alternativ ved Hurdal syn- og mestringssenter og deretter 5 tomtealternativ ved Ås/NMBU. Både Norges Blindeforbund og NMBU har gjort vurderinger av alternative lokaliseringer. Senere i prosessen i forbindelse med 1.gangs behandling av planforslaget, har det vært vurdert 2 alternativer til i forbindelse med innspill fra Landbrukslaget - Norderås ytre tun og ved Slørstad.

Valget har til slutt falt på tomta nord for Norderås i Ås hvor NMBU har tilbudt et areal på ca. 9 daa. Begrunnelsen for valg av sted er i hovedsak knyttet til ønske om nærhet til samarbeidspartnerne Veterinærinstituttet og Veterinærhøyskolen som flytter fra Oslo til Ås, og enklest mulig videreføring av det store nettverket knyttet til fårverter for så vel valper som avlshunder.

Etter at Blindeforbundet valgte å gå videre med tomta på Norderås, er arbeidet med regulering av tomta som i dag har status som LNF, videreført. Arbeidet med regulering skjer i nær dialog med Ås kommune som ønsker Veiviseren velkommen.

1.2 Hensikten med planen

Hensikten med reguleringsplanarbeidet er å legge til rette for etablering av ny førerhundskole for Norges Blindeforbund som i dag har to førerhundskoler; henholdsvis Hundeskolen Veiviseren AS og Blindeforbundets førerhundskole. Hundeskolen Veiviseren AS skal avvikle driften i Vestby og må flytte innen utgangen av 2019.

1.3 Saksgang hittil

- Oppstartsmøte med Ås kommune ble avholdt 19.04.2018.
- Varsel om planoppstart ble kunngjort i Østlandets Blad den 14.05.2018. Brev med varsel ble sendt ut til alle parter 09.05.2018.
- Varsel om utvidet planområde. Brev med varsel ble sendt ut til berørte parter 30.11.2018.
- Møte med Ås kommune den 16.01.2019, gjennomgang av planbestemmelser og plankart.
- 1.gangs behandling i hovedutvalget for teknikk og miljø 11.04.2019
- Behandling i formannskapet 24.04.2019 og 05.06.2019
- Offentlig ettersyn 12.06 – 23.08.2019

Krav om konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert i henhold til plan- og bygningsloven § 12-10 første ledd, jf. § 4-2 med tilhørende forskrift om konsekvensutredninger etter plan- og bygningsloven (FOR-2017-06-21-854), ikrafttredelse 2017-07-01.

Da reguleringen innebærer en endring fra LNF-formålet i kommuneplanen til utbyggingsformål så skal tiltaket konsekvensutredes, men uten krav om planprogram iht. KU-forskriftens § 8.

2 Planstatus og rammebetingelser

2.1 Rikspolitiske retningslinjer/bestemmelser/statlige planretningslinjer/-bestemmelser

Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplan

Hensikten med retningslinjene er å samkjøre arealbruken og transportsystemene ved å legge til rette for en effektiv og bærekraftig utvikling. Retningslinjene skal bidra til et godt og produktivt samspill mellom kommuner, stat og utbyggere for å sikre god steds- og byutvikling.

Det vil si å planlegge et utbyggingsmønster som bygger oppunder tettsteder, legger til rette for effektiv transport og unngår nedbygging av verdifulle områder.

Vurdering: Planen inneholder ikke boligbygging. I forhold til dagen situasjon blir transportbehovet mellom Veiviseren og Veterinærinstituttet betydelig redusert og virksomheten ligger nær sentrale samarbeidspartnere. Virksomheten sin kontakt med forverter og andre er basert på bruk av privatbil, mens det for ansatte er muligheter for bruk av kollektiv transport til og fra universitetsområdet. Lokaliseringen er også en logisk konsekvens av Stortingets vedtak om å flytte Veterinærinstituttet til Ås hvor det var gode muligheter for lokalisering av virksomheter som samarbeider tett med instituttet. Ut fra dette vurderes planforslaget å være i tråd med retningslinjene.

Jordvernstrategien i Akershus (2015)

Hensikten er å gi tydelige signaler til kommunene om gjeldende jordvernpolitikk og verdifulle jordressurser.

Nasjonal jordvernstrategi. Stortinget vedtok enstemmig 8. desember 2015 et strengere vern av matjord, og skjerper målet for årlig omdisponering av dyrka jord fra 6 000 til 4 000 dekar. Dette skal skje innen kort tid - innen år 2020. Dyrkbare områder skal hovedsakelig bevares. Planområdets dyrkbarhet må omtales.

Vurdering: Tomta for ny førerhundskole er lokalisert på dyrka mark, men har ikke vært fulldyrka og benyttet til «ordinær» matproduksjon på svært mange år, da den har vært benyttet til forsøksvirksomhet ved NMBU. Nordre del er i dag benyttet til kompostlager.

Universell utforming/tilgjengelighet

Alle skal ha like muligheter for å kunne bevege og orientere seg i samfunnet.

Vurdering: Området skal ikke være offentlig åpent og tilgjengelig område. Dette er en førerhundskole som spesielt tilrettelegges for sitt formål. Men det legges naturlig nok til rette for UU i hele området.

NVE Retningslinjer for Flaum og skredfare i arealplanar (2011)

Retningslinjen sier hvordan flom- og skredfare bør utredes i kommunale arealplaner etter plan- og bygningsloven og er tilpasset kravene i byggt teknisk forskrift. Målet er at man gjennom arealplanlegging skal redusere faren for tap og skader ved naturkatastrofer som flom og skred.

Vurdering: Eiendommen ligger utenfor NVE registrerte kvikkleiresoner. Det er utført geotekniske grunnundersøkelser for eiendommen den 02.10.2018 og det er utarbeidet en rapport datert 23.11.2018. Det ble ikke funnet kvikkleire eller sprøbrudd-materiale etter definisjon fra ref./7/ i forbindelse med de utførte grunnundersøkelsene.

Områdestabiliteten anses som tilfredsstillende, men det må påregnes ytterligere geoteknisk prosjektering for å ivareta lokalstabiliteten i senere faser.

Det er ingen vassdrag eller områder hvor det kan være fare for flom i forbindelse med planområdet.

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen (t-1442)

Ved planlegging skal evt. støyplager forebygges og det skal legges til rette for å ivareta stille og lite støypåvirkede boligområder, uteoppholdsarealer og natur- og friluftsområder.

Vurdering: Planområdet ligger i god avstand til trafikkerte veier, og er derfor ikke berørt av trafikkstøy. Det er ivaretatt i bestemmelsene at det må gjøres eventuelle tiltak for å innfri krav til støynivå iht. T-1442.

2.2 Regionale planer/regionale planbestemmelser

Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus, vedtatt 14.12.2015

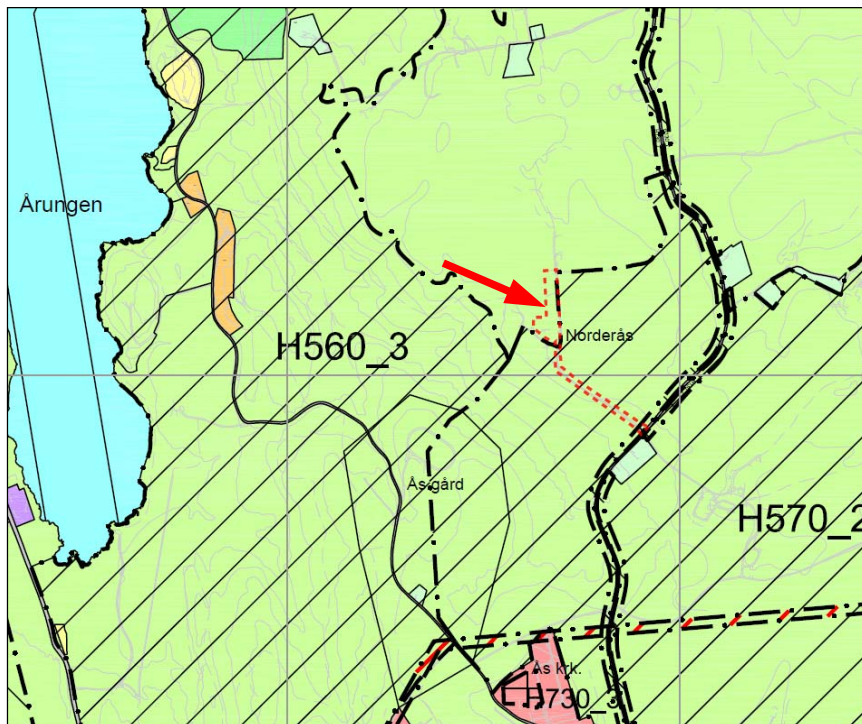
Planen har som overordnet mål blant annet at «Utbyggingsmønsteret skal være arealeffektivt basert på prinsipper om flerkjernet utvikling og bevaring av overordnet grønnstruktur.» Planen skal bidra til å nå det felles målet for Oslo og Akershus, fastsatt gjennom Stortingets klimaforlik og Oslopakke 3, om at persontransportveksten i området skal tas med kollektivtransport, gange og sykkel. Lokalisering av alle typer arbeidsplasser, handel og tjenester bør skje etter prinsippet om rett virksomhet på rett sted.

Vurdering: planen legger opp til at nærings- og servicevirksomhet der de ikke legges til et fåtall utpekte næringsområder, skal knyttet til de eksisterende tettsteder. Ås sentrum og universitetsområdet er her steder hvor de et ønskelig med samling av næringsvirksomhet hvor samlokalisering med annen relevant virksomhet er i tråd med planens føringer.

Fylkesdelplan for kulturminner og kulturmiljøer i Akershus 2007-2018, vedtatt 14.06.2007

Fylkesdelplanen for kulturminner og kulturmiljøer omhandler faste kulturminner og kulturmiljøer inkludert de kulturhistoriske verdiene i kulturlandskapet. Hovedmålet i planen er: «Ta vare på og bruke kulturminner og kulturmiljøer som en positiv ressurs i Akershus, og derigjennom bidra til økt kulturforståelse, identitet og tilhørighet, trivsel og verdiskaping.»

2.3 Kommuneplan/kommunedelplan



Planområdet ligger innenfor LNF-formål i kommuneplanens arealdel 2015-2027. LNF a-område, for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

Planområde for ny førerhundskole markert med **rød stiplet strek** på utsnitt av kommuneplanen arealdel 2015-2027.

Det har tidligere vært forsøksvirksomhet på dette arealet, og altså ikke ordinært produksjonsareal sett i landbruksøyemed. Tomta for ny førerhundskole er lokalisert rett vest for hensynssone bevaring kulturmiljø, H570_2.

I tillegg ligger søndre deler (eksisterende adkomstveg) av planområdet (ved Fv. 56) innenfor hensynssone byggegrense rundt vei, bane og flyplass, H130_7.

2.4 Gjeldende regulering

Området er ikke regulert fra før.

2.5 Aktuelle politiske vedtak

Det er ingen aktuelle politiske vedtak utover de som er gjort i saken, jf. kap. 1.3.

2.6 Pågående planarbeid

Det er ikke pågående planarbeid i eller nær planområdet.



Eksisterende situasjon på byggetomta

Området ligger sentralt, men samtidig i god avstand fra naboer, bl.a. 450 – 500 meter fra nærmeste boliger (se kartutsnitt side 10). Dette gjør det godt egnet til formålet.

3.2 Omkringliggende områder og strøkets karakter

Området er en del av gården Norderås og ligger i et stort, åpent jordbruksområde med aktivt landbruk rundt.

3.3 Eiendomsforhold og virksomhet

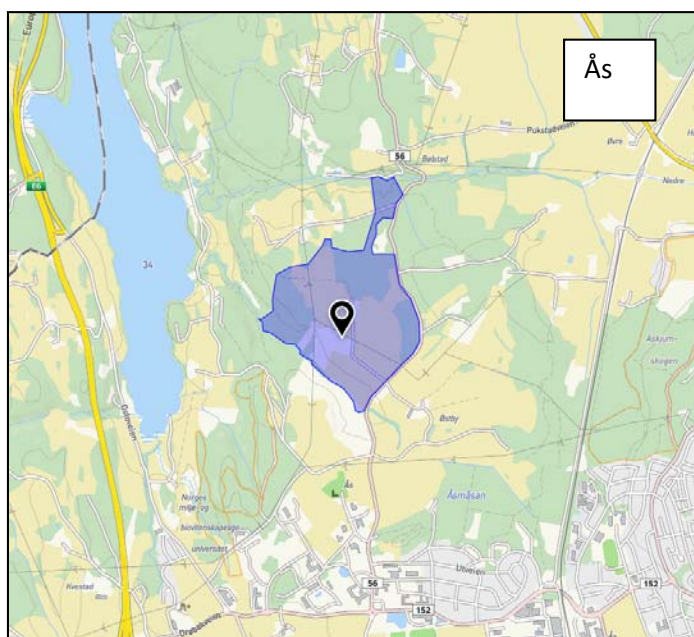
Norderås gnr. 41 bnr.1 er en stor landbrukseiendom på 675 daa hvor Universitetet for miljø og biovitenskap (NMBU) er hjemmelshaver og har hatt virksomhet siden 1949.

Her ble det drevet planteforsøk og det bl.a. foredlet frem en tomatsort med navn «Norderås Busk» ved Institutt for grønnsakdyrking ved Norges Landbrukshøgskole i 1950-årene. «Norderås Busk» er en norsk tradisjonstomat som Mattilsynet godkjente som tradisjonsort 27. november 2014.

Også bær og frukt ble det drevet forsøk med.



Norderås 1959 med veksthuset og flere forsøksfelt (foto fra Akershusbasen)



Lokalisering av eiendommen Norderås gnr/bnr 41/1

Omdisponeringen gjelder et areal på 8,7 daa rett nord for tunet på Norderås. Dette arealet er gjennom mange år brukt til diverse forsøksvirksomhet til NMBU, men det er for tiden ingen slik aktivitet der.



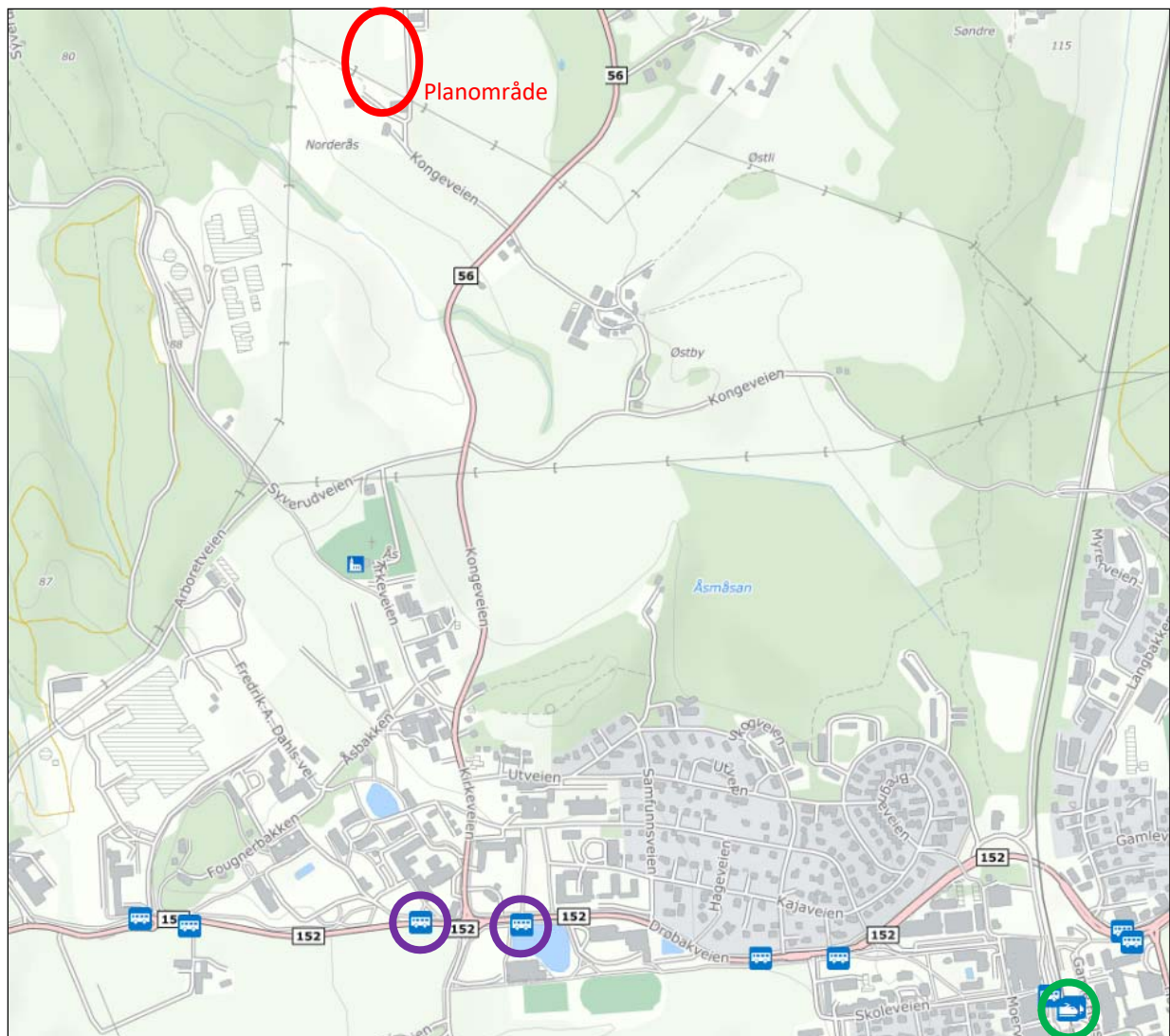
Arealet på selve tomte er ca. 8,7 daa markert på flyfoto rett nord for tunet på Norderås gnr/bnr 41/1

3.4 Trafikkforhold

Kjøreatkomst til Norderås skjer på privat veg – hvor det er ca. 400 meter opp fra avkjøringen med Fv. 56 Kongeveien til tomte for førerhundskolen. Fartsgrensen på denne veien antas å være 30 km/t. Det er i dag svært lite trafikk på den private veien opp til Norderås, begrenset til noen få biler og evt. traktorer pr. dag. Fylkesvei 56 har fartsgrense 80 km/t og ÅDT 2830 (2017) med en andel lange kjøretøy på 8.



I krysset med fylkesveg 56 er det god sikt begge veier. Det er ikke gang-/sykkelveg eller fortau langs fylkesvegen før en kommer opp til avkjøringen til Ås kirke, ca. 1 km avstand fra avkjøringen. Den mest trafikksikre muligheten for myke trafikanter i dag kan være å benytte turstisystemet i skogen vest for Norderås frem til Syverudveien nedenfor Ås gård, hvor det er gang-/sykkelveg sammenhengende frem til NMBU og Ås sentrum (se avsnitt 5.12).



Oversiktskart kollektivtrafikk; nærmeste bussholdplasser med lilla sirkel og jernbanestasjon med grønn sirkel

3.5 Støyforhold og luftkvalitet

Området er ikke utsatt for noe støy. Luftkvalitet antas å være svært god.

3.6 Lokalklima

Grunnet beliggenheten i landskapet og terreng rundt så er det ikke registrert noen farer for vannansamlinger og flomfare. Det finnes ingen naturlige bekker/vannveier gjennom området. Det er gode solforhold her, da det ikke er noen terrengformasjoner som fører til spes. skyggeområder.

3.7 Landskap, natur- og rekreasjonsverdier

Området ligger midt i et vakkert kulturlandskap med en blanding av aktiv åker- og beitebruk. Det er en markant ravnedal sør for tunet på Norderås, med Norderåsbekken som renner nordvestover til Årungen. Selve gårdstunet på Norderås ligger på en liten høyde i landskapet. Og det er flere beitehager på høydedragene nord og øst for Norderås (se flyfoto side 8). Både fra Norderås og langs Kongeveien er det flott utsyn.



Klokkerhagan nedenfor Norderås med Ås gård i bakgrunnen

Planområdet grenser til jordbruksarealer med dyrka jord på alle kanter. Det er ingen naturområder inntil planområdet, da nærmeste skog ligger 150 meter vest for Norderås. Dette er et sammenhengende skogsområde som går langsetter Årungen med forbindelse sørover til NMBU og nordover helt opp til nordenden av Årungen. Dette er et mye brukt friluftsområde med fine turstier og lysløype i Nordskogen. Eksisterende randsone/vegetasjonsbelte mellom dyrka mark og dagens kompostplass skal bevares. Det er bl.a. innslag av rødlisteartene Alm og Ask i dette området.

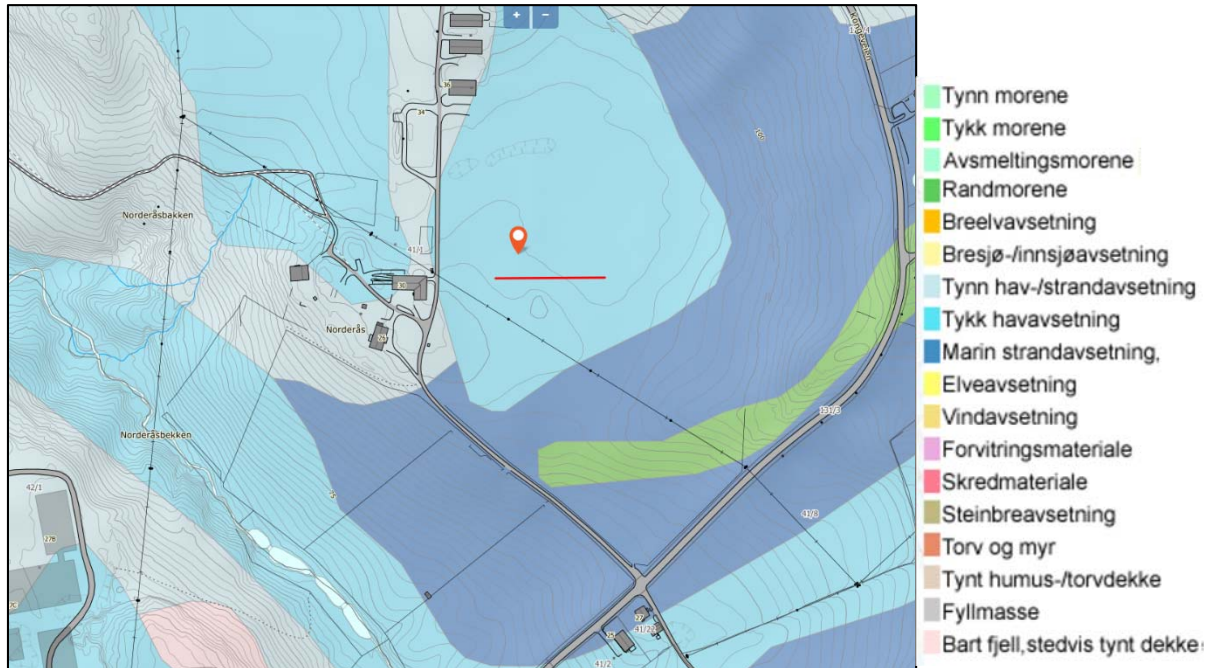
Selve tomte til førerhundskolen i planområdet har i dag ingen spesiell rekreasjonsverdi for allmennheten, men det er sammenhengende tursti-traktorveg-grusveg som går gjennom området og benyttes til sykling/turgåing/rekreasjon.



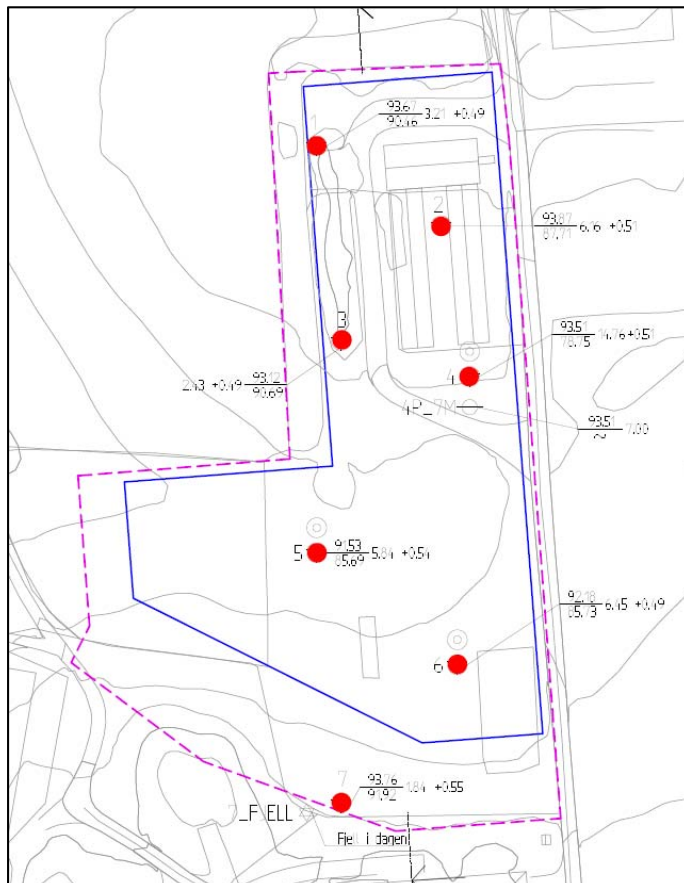
Tomta til førerhundskolen nord for tunet på Norderås

3.8 Grunnforhold

Det er utført geotekniske undersøkelser i området. Grunnen består av 2-3 m tørrskorpeleire, stedvis under opptil 2 m fyllmasser, over siltig, stedvis sandig leire over 1-5 m morenemasser over fjell. Mektigheten på løsmasse-avsetningene er mellom 2 til 15 m (fjelldybde). Sør på området er det registrert fjell i dagen. Viser til geoteknisk rapport datert 23.11.2018. Det er ikke kjent at det er noe forurenset grunn i området.



Utsnitt NGUs løsmassekart



Kart med oversikt prøvetakingshull

3.9 Bebyggelse og estetikk

Våningshuset på Norderås er ifølge NMBU sitt bygningsregister fra slutten på 1800-tallet. Bygningen er i dag bolig som leies ut av NMBU.



Tunet på Norderås sett fra adkomst sørøst



Våningshuset på Norderås (nr. 701 på figur nedenfor)

Flere av de gamle bygningene på Norderås er revet. Bl.a. den gamle driftsbygningen og veksthuset. Det er oppført noen lager- og forskningsbygg nord for planområdet.



Kart med dagens sit./oversikt bygninger i området Norderås (NMBU eiendom). Rød stiplet linje vise ca. tomt for førerhundskolen. Bygg revet de siste 7-8 år vist med røde kryss over og sirkler på flyfoto.

701 Bolig Kongeveien 26

702 Biavlsbygningen

703 Gefo-huset

705 Pumpehuset

711 Veksthuset, Nordreås

712 Atelier Nordreås

713 Forskningsbygningen, Nordreås

714 Lagerbygningen, Nordreås

Bygning nr. 712 var opprinnelig et laboratoriebygg, men huser nå Atelier Norderås som er et tverrfaglig og kreativt verkstedfelleskap (siden 2001). Nr. 713 Forskningsbygningen er sammen med 714 lagerbygg.

Nr. 702 Biavlsbygningen huser i dag kontorer og er lagerplass for NMBU. Byggutbedringsenheten med håndverkere innen bygg, elektro og VVS har base og verksted her.



Atelier Norderås og lagerbygningen ovenfor (nr. 712-14). Tomta til førerhundskolen nedre halvdel av foto

3.10 Kulturminner og kulturmiljø

Innenfor selve planområdet er det ingen spor eller funn av kulturminner.

Det er i nærområdet mange tydelige spor etter virksomhet og bosettinger i området helt tilbake til eldre jernalder 500 f. Kr. – 550 e. Kr., som mobilt åkerbruk (svedjebruk) og flere gravhauger.

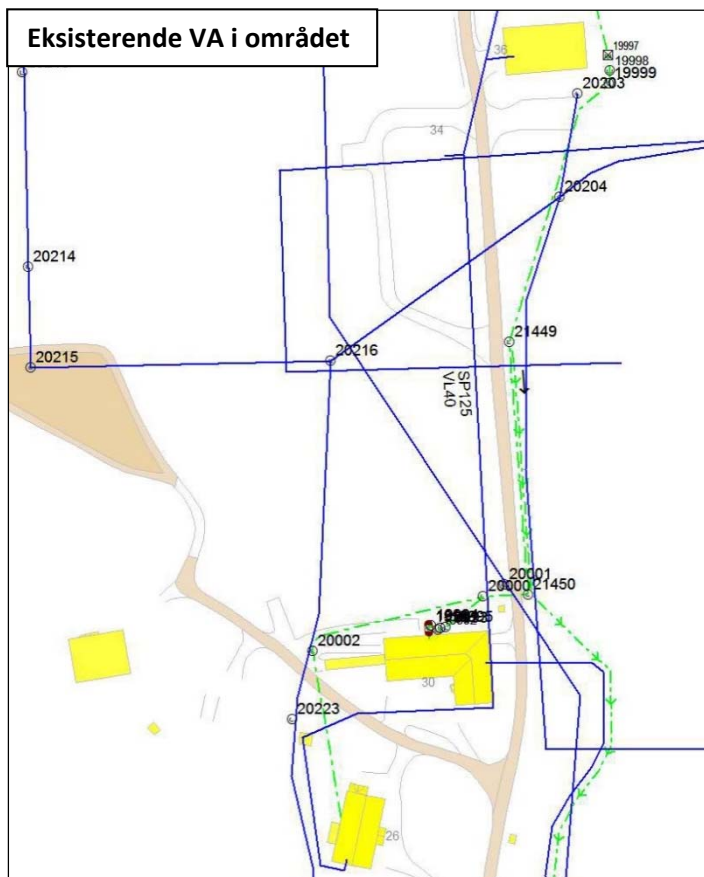
Det er et vakkert kulturlandskap omkring planområdet, og planen grenser inntil hensynssone for bevaring av kulturmiljø.



Gamle murer på Norderås og gravhaug i Eftashavna

3.11 Teknisk infrastruktur

Adkomst skjer på privat grusveg i en lengde på ca. 400 meter fra fylkesveg 56/Kongevegen. Bredden på den private adkomstvegen varierer mellom 3 og 4 meter.



Vann og avløp: Fra Kongevegen ligger forsyningsledning VL63 til eksisterende bebyggelse. Det ligger mange eksisterende vannledninger over tomta. Eksisterende bebyggelse i området er koblet til en pumpekum (foto under) beliggende rett øst for tomta, og det ligger i dag en 63 mm pumpeledning ut av området.

Det er høyspent gjennom området og det er etablert en nettstasjon innenfor planområdet.



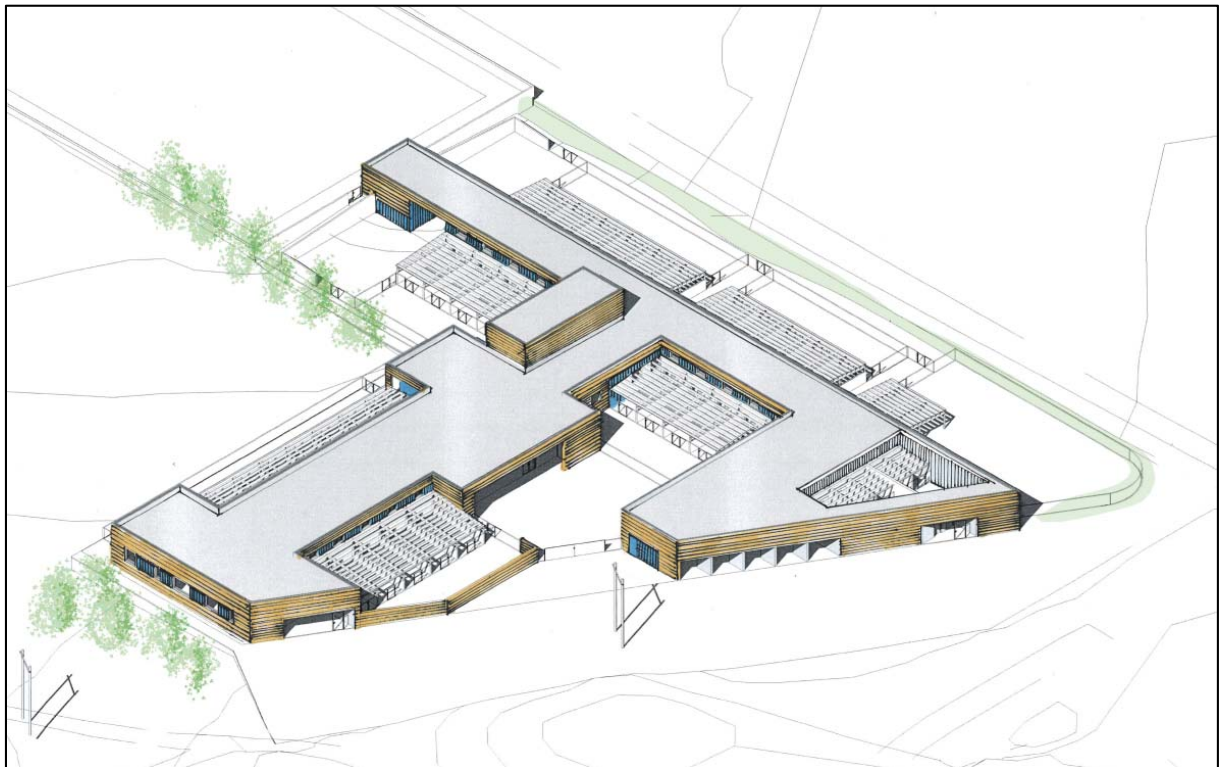
4 Beskrivelse av planforslaget

Illustrasjonsplan ny førerhundskole

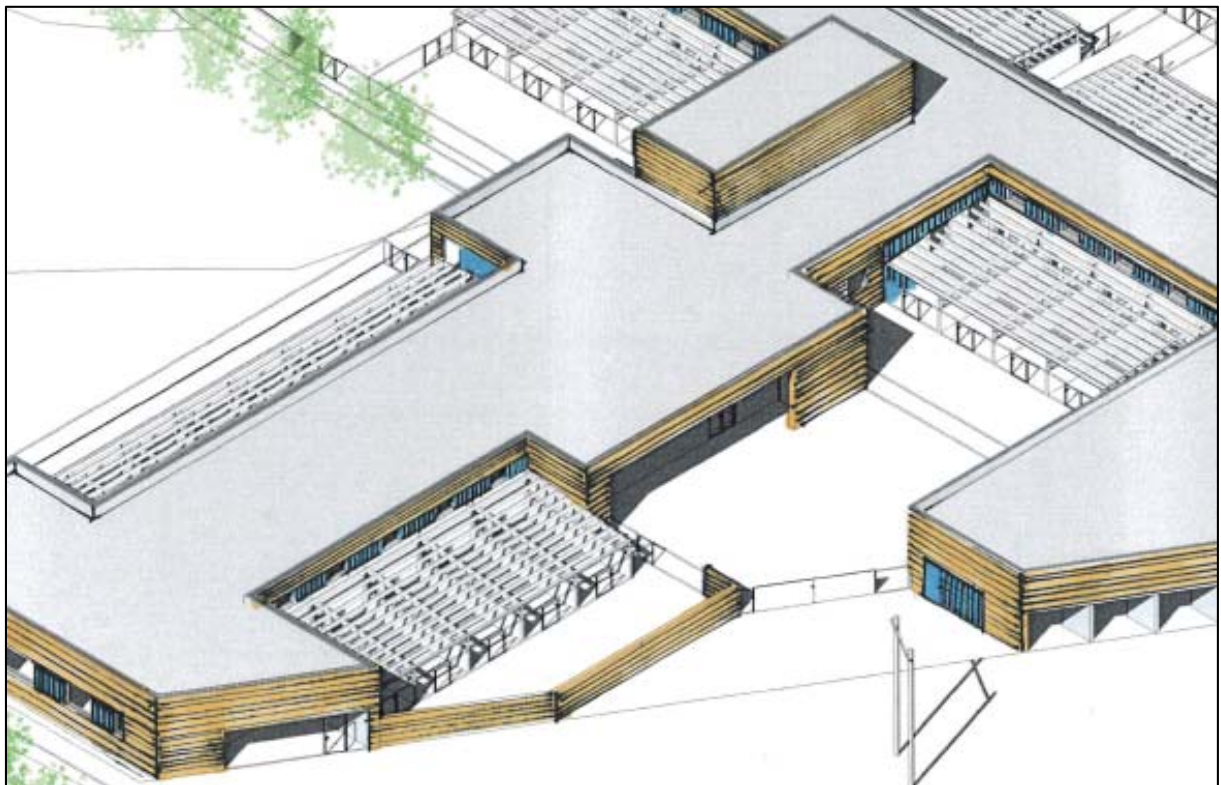


4.1 Planforslagets hovedidé og hovedgrep

Planforslaget legger til rette for å etablere en topp moderne førerhundskole som tilpasses landskapet og omgivelsene, både med hensyn på volum/form og materialvalg.



Aksenometri med fremtidig situasjon ved full utbygging i henhold til planforslaget.



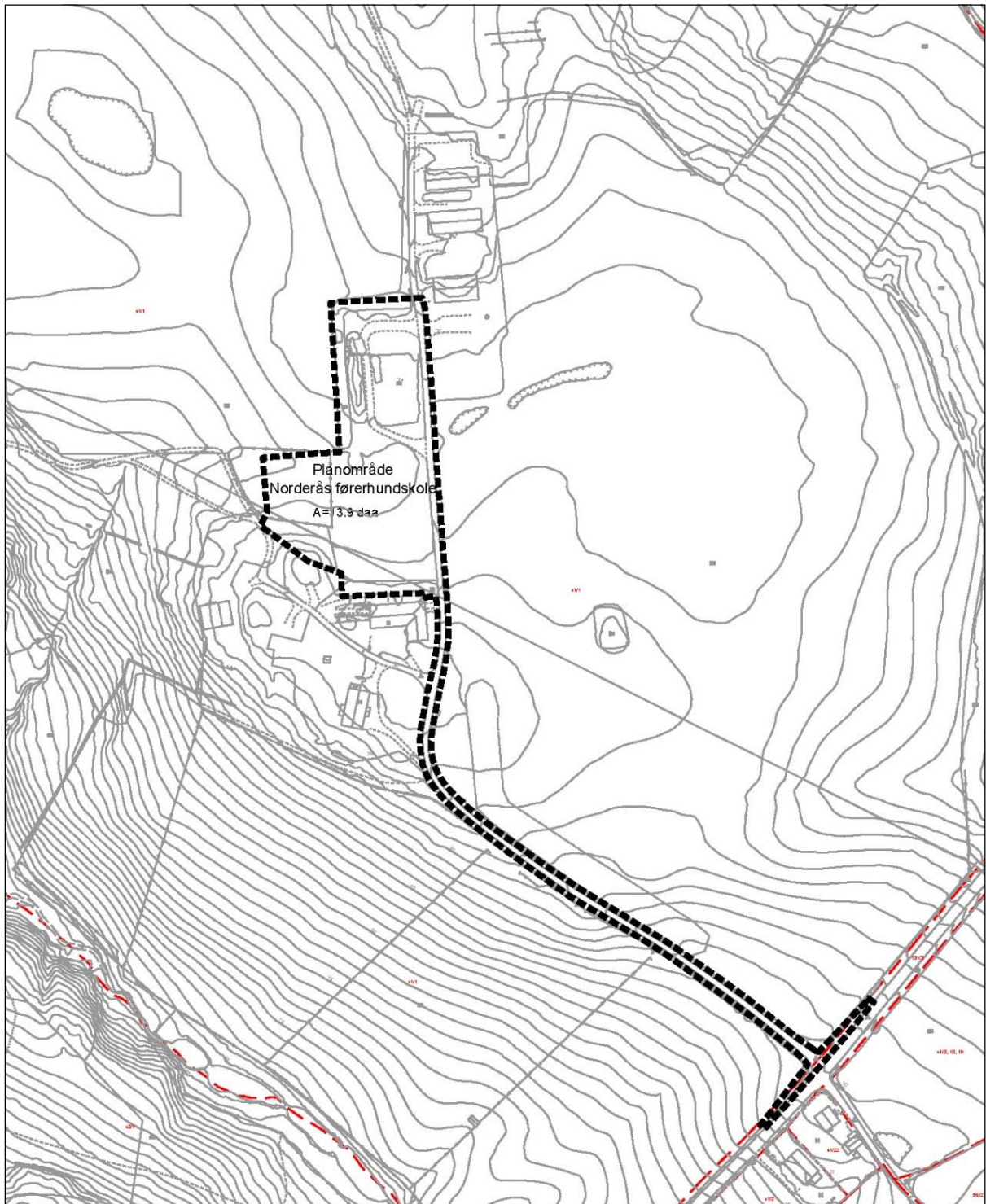


Fra 3D-modellen, rett ovenfra og skråfoto fra sørøst



4.2 Planavgrensning

Plangrensa er gjort i samråd med grunneier NMBU og Ås kommune. Planområdet er justert i forhold til opprinnelig oppstartsvarsling (utvidelsen ble også varslet).



Kart med planområde. Hele planområdet er på 13,9 daa, mens selve byggetomta er på 8,7 daa.



Her ser en det meste av tomta til førerhundskolen, fra sør v/trafoen. Vegetasjonsbelte midt i bildet.

4.3 Arealformål

4.3.1 Bebyggelse og anlegg – Offentlig eller privat tjenesteyting

Omfatter område BOP for ny førerhundskole til blindeforbundet inkl. parkeringsplasser og manøvreringsareal.

4.3.2 Bebyggelse og anlegg – Energianlegg

Omfatter tomt for eksisterende nettstasjon.

4.3.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – Kjøreveg

Omfatter felles privat adkomstveg SKV1 fra fv.56/Kongevegen og opp til førerhundskolen med avkjøring SKV2.

4.3.4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – Annen veggrunn – tekniske anlegg

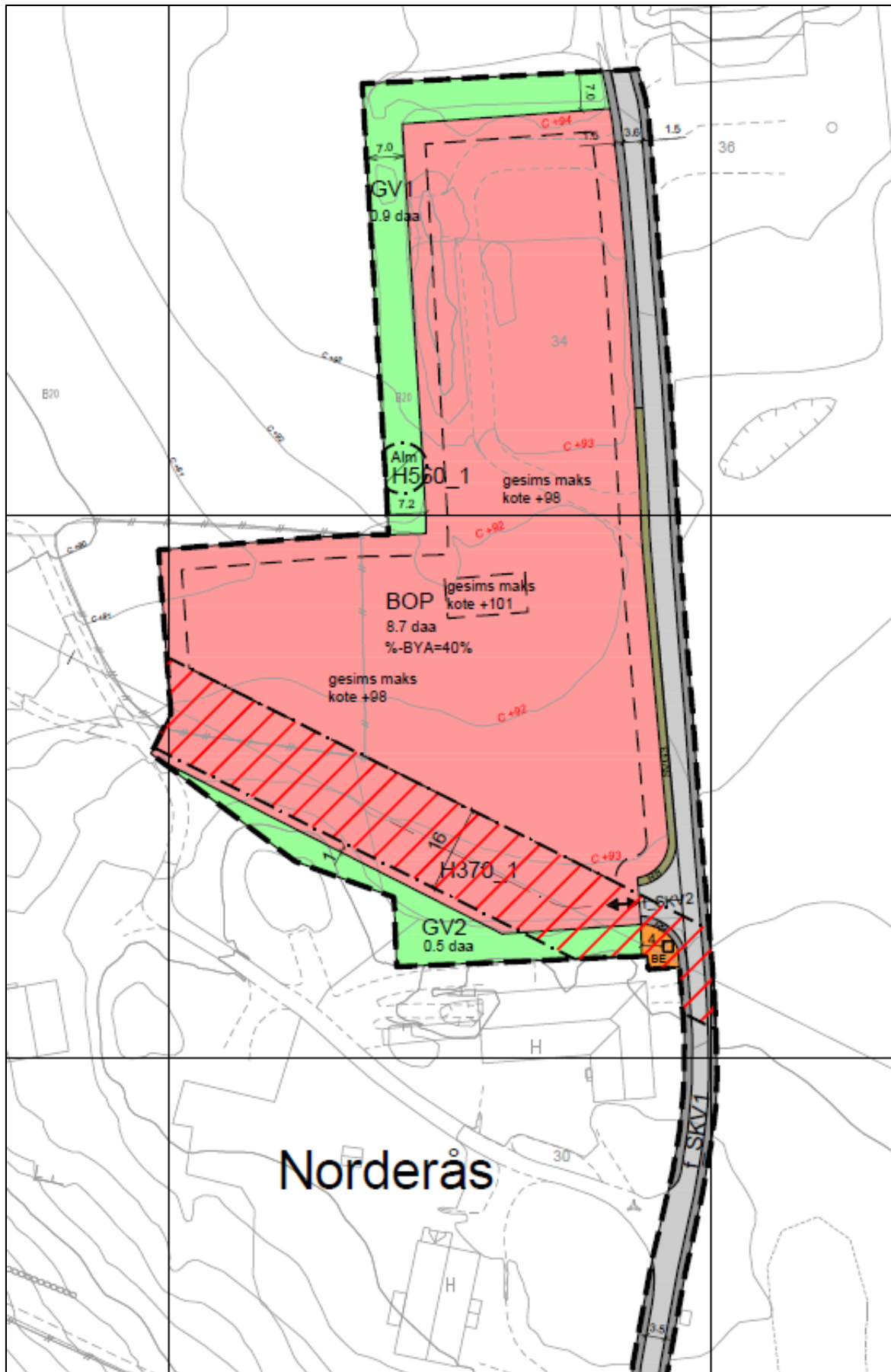
Omfatter grøfteareal langs felles private adkomstveger SKV1-2.

4.3.5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – Annen veggrunn - grøntareal

Omfatter grøntareal/voll mellom felles private adkomstveger SKV1 og byggetomta BOP, samt grøntareal i frisktsonen ved fylkesveg 56.

4.3.6 Grønnstruktur – Vegetasjonsskjerm

Omfatter randvegetasjonen GV1 mellom fulldyrka mark og tomta for førerhundskolen, og en randsone GV2 i sør mellom førerhundskolen og Norderås gård.



Øverste del av plankartet, byggetomta

4.4 Arealoversikt

Arealtabell	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (m²)
1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting	8653,2
1510 - Energianlegg	44,0
Sum areal denne kategori:	8697,2
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (m²)
2011 - Kjørveveg (2)	1923,5
2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg (4)	1641,0
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (3)	302,7
Sum areal denne kategori:	3867,1
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	Areal (m²)
3060 - Vegetasjonsskjerm (2)	1378,0
Sum areal denne kategori:	1378,0
Totalt alle kategorier: 13942,4	

Planområdet omfatter totalt 13,9 daa (13 942 m²)

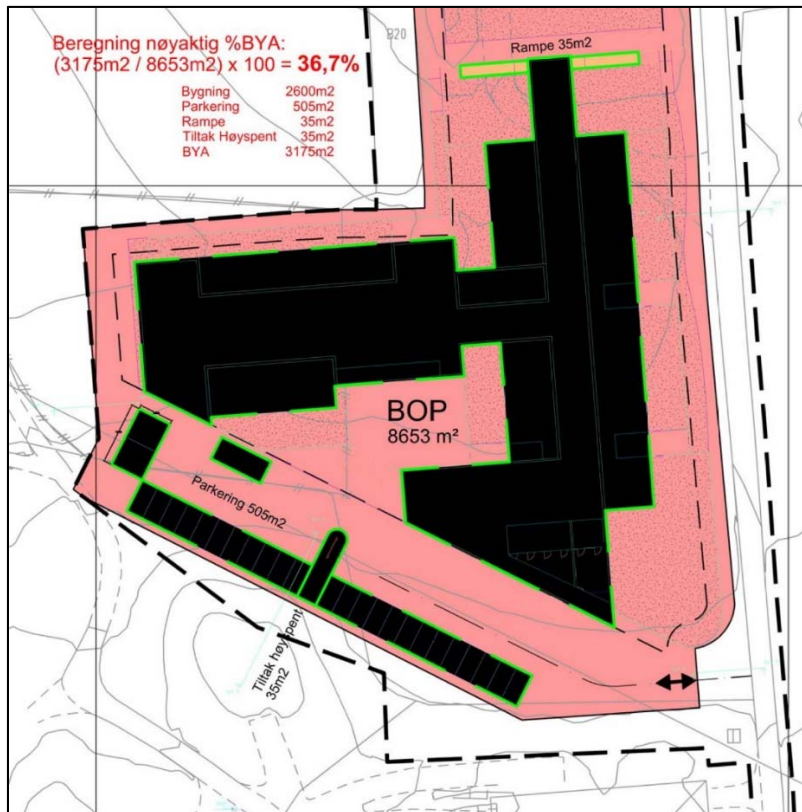
Hensynsonetabell	
a.3 faresoner	Areal (m²)
Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)	1719,2
Sum areal denne kategori:	1719,2
c særlige hensyn til landskap og grønnstruktur samt bevaring av natur- eller kulturmiljø	Areal (m²)
Bevaring naturmiljø	61,7
Sum areal denne kategori:	61,7
Totalt alle kategorier: 1780,9	

4.5 Arbeidsplasser

Det er totalt 14-15 ansatte ved førerhundskolen. I administrasjonen er det 5-6 ansatte. Det varierer fra 1-2 ansatte som er der hele tiden til alle ansatte samtidig i kortere perioder. Gjennomsnittlig er det 6 ansatte til stede ved førerhundskolen.

4.6 Utnyttelse

Formålet «Offentlig eller privat tjenesteyting» (BOP) er totalt 8 653 m² stort. Det er satt en utnyttelsesgrad BYA 40% som tilsier 3 461 m². I dette inngår også parkering på bakkenivå som utgjør 505m² jfr. illustrasjonsplanen. Da gjenstår 2956 m² til bebyggelse, og dette vil være tilstrekkelig for dette prosjektet hvor foreløpig skisseprosjekt viser ca. 2600 m².



Kartutsnitt med oversikt BYA.

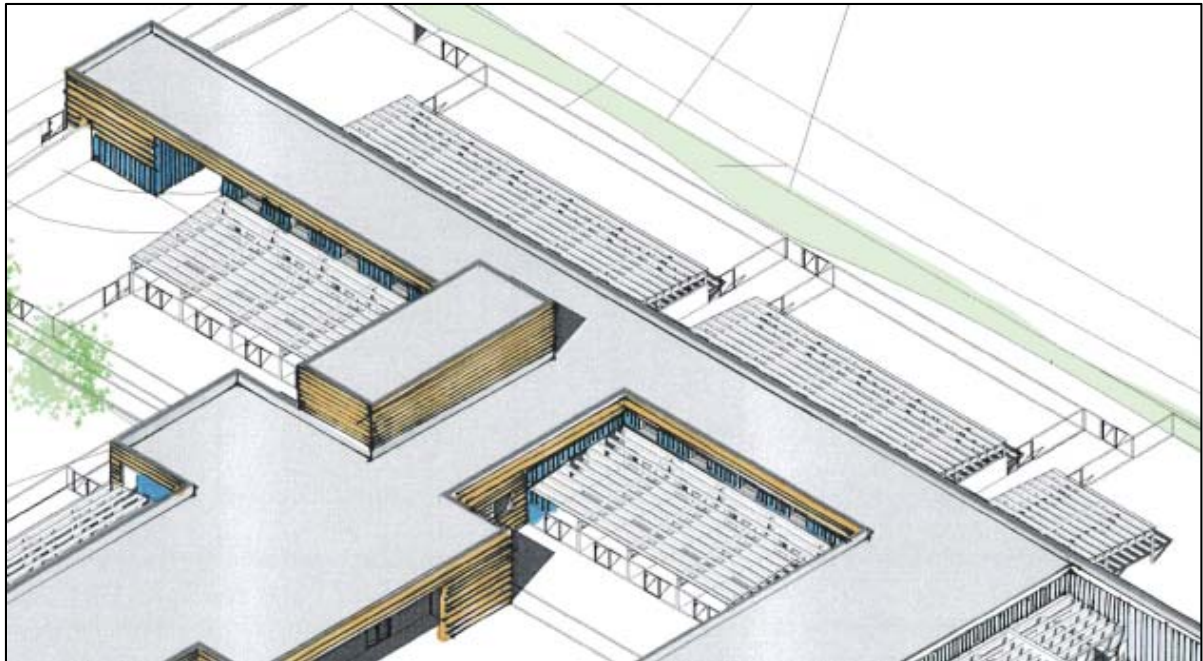
4.7 Bebyggelsens plassering, utforming og høyde

Skisseprosjektet viser en bygningsmasse med flatt tak oppført i 1 etasje. Hovedetasjen er forholdsvis høy da dette er en institusjon (førerhundskole). Reguleringsplanen med bestemmelser gir rammer for plassering, utforming og høyde.

Førerhundskolen er et anlegg hvor drift og sikkerhet er vesentlige suksessfaktorer. Alle hunder skal ha direkte utgang til egen luftegård, noe som gir en bygningskropp med mange løpemeter fasade. Det har vært en målsetting for prosjekteringen å organisere bygningen til et helhetlig kompleks hvor den omliggende sikkerhetsbarriere har et samspill med både bygning og utomhus arealer.

Bygningskroppen er organisert innenfor en tydelig avgrenset ytre perimeter. Besøkende føres inn til et indre gårdsrom hvor de kommer til byggets sentrale administrative kjerne. Her er også hundenes støttefunksjoner samlet. Ut fra den sentrale kjernen strekker de forskjellige avdelingene seg ut.

OK ferdig gulv ligger på kote +92,65, mens antatt ferdig gesims plan 1 er på kote +97,25 – dvs. en etasjehøyde på totalt 4,6 meter. Anbefalt gesims for plan 1 er derfor kote +98 meter, mens antatt ferdig gesims på plan 2 (teknisk rom) er på kote +101 meter.



Utsnitt av aksometri

For bygget er det forutsatt en enkel detaljering med en enkel materialpalett hvor materialene benyttes i henhold til veggens nærliggende funksjon. Fasadene er prosjektert med liggende panel med innslag av sinusplater i tilknytning til luftegårder for hundene samt sammenbinding og organisering av vindusfelt. Skillevegger mellom luftegårder er forutsatt i betong, og takene over disse er tenkt med en bærekonstruksjon av limtre med plastplater som slipper inn lys over.

Bygget vil fremstå som en bygning i tre med innslag av metall og betong. Ved å benytte materialer tilpasset utfordringene ved hundehold vil bygget beholde sine kvaliteter over tid. Bygget vil fremstå som anstendig og disiplinert til tross for sine mange funksjonskrav.



Fasade mot sør

4.9 Utearealer



Utomhus skal det beplantes med trær og busker, opparbeides grøntareal/plener og møbleres med benker/stoler der hvor det naturlig passer.

Sett fra vestre hjørne på p-plassen

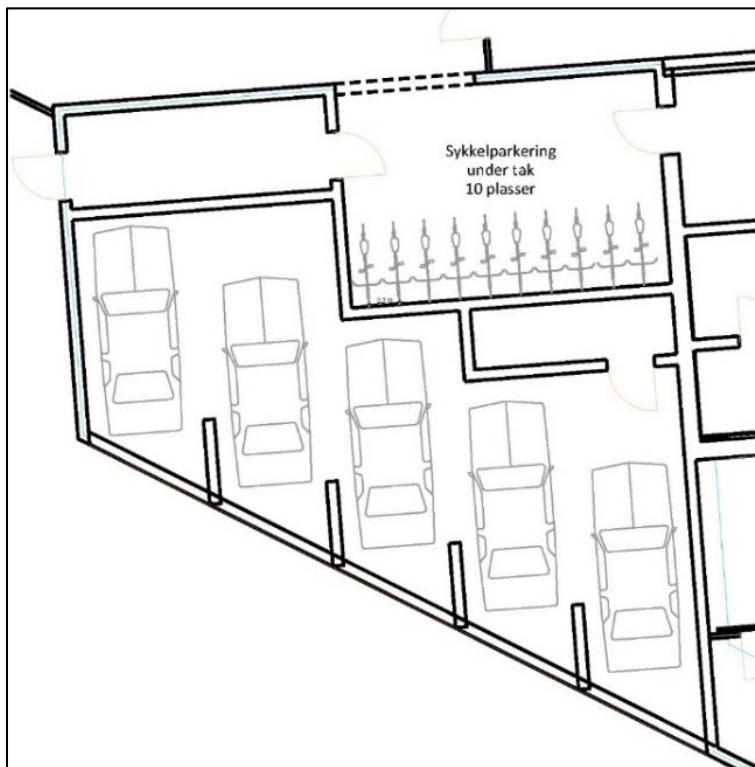
4.10 Parkering

Utomhus er det planlagt 24 parkeringsplasser for personbil og 3 HC-plasser. Videre er det 5 stk. p-plasser for personbil i carport og 10 stk. plasser for sykkelparkering under tak.



24 parkeringsplasser og 3 HC-plasser

Det vil bli lagt til rette for at 10% av p-plassene skal tilrettelegges med ladestasjoner for EL-bil.



Sykkelparkering under tak og carport med 5 plasser.

4.11 Kjøreatkomst

Det er regulert felles adkomstvei (SKV1) fra Fv. 56/Kongeveien. Veirett fra Kongeveien er underskrevet av eierne av vegen NMBU, Gnr/Bnr 41/1 og Norges Blindforbund v/Norderås førerhundskole. I tilknytning til atkomstvegen i planområdet er det planlagt en vendehammer innenfor området BOP som er utformet etter krav til lastebil, og er derved tilpasset renovasjonsbil og brannbil. Det er varelevering med lastebil gjennomsnittlig 1 gang pr. uke.



Her kan en se snumuligheten til lastebil i forbindelse med varelevering

4.12 Gang- og sykkelveier

Det er ingen gang-/sykkelveier innenfor planområdet. Det er mulighet for tilknytning til tursti/turvegnett i skogen vest for Norderås, som igjen har tilknytning til gang-/sykkelveg til NMBU og Ås sentrum.

4.13 Tekniske planer

Vei: Veien fra fylkesveien og opp til planområdet skal ikke endres. Den har i dag god nok standard til den trafikkøkningen som etablering førerhundskolen medfører. Den er bred nok til at personbiler kan møtes. Stignings- og siktforholdene er gode, og ved evt. møte med lastebil (i anleggsperiode og ved varelevering) så er det i dag muligheter for møte-/venteplasser. Avkjøring (SKV2) fra den private vegen ved førerhundskolen vil bli prosjektert i forbindelse med rammesøknad/igangsettingstillatelse.

Vann og avløp: Se vedlagt VA rammeplan. Avløp vil bli planlagt som selvfølgelig til eksisterende pumpekum/kommunal ledning rett løst for tomte. Eksisterende vannledninger vil bli lagt om/sanert, og en vil koble seg til kommunal ledning rett ved Norderås. Dette vil bli gjort i nært samarbeid med vann- og avløpsavdelingen i kommunen.

Energiforsyning: Strømforsyning med nettstasjon er innenfor tomte til førerhundskolen. Nye tilknytninger skal legges i jord.

Avfallshåndtering/renovasjonsløsning: Det er planlagt avfallshåndtering tilknyttet den nye førerhundskolen, og vil bli løst ihht. Follo Ren renovasjonsløsninger. Adkomstvegen og

vendehammeren inne på området er dimensjonert slik at Follo Ren sine biler kan komme inn og snu på området.

4.14 Universell utforming

Utbyggingen vil følge de krav til universell utforming som gjelder for denne type byggverk generelt.

4.15 Grønnstruktur

Eksisterende vegetasjonsskjerm mot dyrka mark i nord og vest er regulert, i tillegg mot gårdstunet på Norderås i sør. Mot veien i øst skal det etableres en voll som skjerner hundegårdene og anlegget innenfor.

4.16 Støyskjerming

Området er ikke støysatt, så det vil ikke være behov for støyskjerming.

4.17 Luftkvalitet

Området ligger ikke i faresonen for å overskride krav til luftkvalitet, så det vil ikke være behov for tiltak.

4.18 Bevaringsverdier

Det er ikke elementer med spesielle bevaringsverdier innenfor planområdet, med unntak av en registrert Alm i vegetasjonsbeltet. Denne er sikret med en hensynssone i reguleringsplanen.

4.19 Arkeologiske registreringer

Akershus fylkeskommune har etter befaring i planområdet frafalt kravet om at det må gjennomføres en arkeologisk registrering her. Til tross for at nærområdet er rikt på kulturhistoriske spor, vurderes arealet som reguleres å være forstyrret av moderne virksomhet, og derved ha lite funnpotensiale.

4.20 Miljøprogram

Blindeforbundet ønsker å fremstå som en fremoverlent aktør når det gjelder bruk av grønn energi og fokus på miljøet. Det er derfor valgt bergvarmepumpe som varmforsyning, og medtatt kostnader tilknyttet miljø og universell utforming utover forskriftskrav. Disse tiltakene vil vurderes og avklares senere i prosjektet.

4.21 Klimatilpasning

Overvann på planområdet skal behandles lokalt og i utgangspunktet ikke slippes ut på det kommunale nettet. Overvannet skal håndteres/fordrøyes på egen tomt innenfor planområdet.

4.22 Forutsetninger og tidsplan for gjennomføring

Målsettingen er at den nye førerhundskolen skal være ferdigstilt høsten 2020. Før førerhundskolen kan tas i bruk, må tilhørende utearealer være opparbeidet.

Tidsplan:

- *Omregulering ferdig september 2019*
- *Rammetillatelse oktober 2019*
- *Byggestart oktober 2019*
- *Ferdigstillelse høsten 2020*

4.23 Prosjektøkonomi

Rammekostnad for prosjektet er kr 44 352 000,- eks mva, inkl. sikkerhetsmargin og reserver. Dette inkluderer alle ytelser tilknyttet byggeprosjektet. Vi har god tro på at prosjektet skal holde de økonomiske rammene som er satt. Det understrekes at dette er priser i 2018, og vil justeres iht. gjeldende indekser.

4.24 Rekkefølgebestemmelser

Det er gitt rekkefølgebestemmelse om at det skal foreligge en helhetlig landskapsplan/utomhusplan for området inkludert områdene BOP og GV1-2 før rammetillatelse gis.

Det skal også utarbeides VA-rammeplan som skal godkjennes av Ås kommune før rammetillatelse gis.

4.25 Matjord

Jfr. reguleringsbestemmelsene pkt. 4.5 så skal matjorda fra tomta til Førerhundskolen tas vare på og benyttes til egnet sted for oppdyrking på areal der det skal drives jordbruk eller hagebruk. Her er plan for dette:

Matjord skal mellomlagres på anvist plass på Kjerringjordet (se flyfoto nedenfor) på følgende vilkår:

- Det skal være rene matjordmasser.
- Matjorda skal benyttes på arealer på NMBUs eiendom som har manglende matjordlag.
- Det gjennomføres befaring med representant fra SHF slik at massene blir lagt på riktig sted.
- Det skal legges duk under massene slik at det er mulig å finne tilbake til opprinnelig overflate.

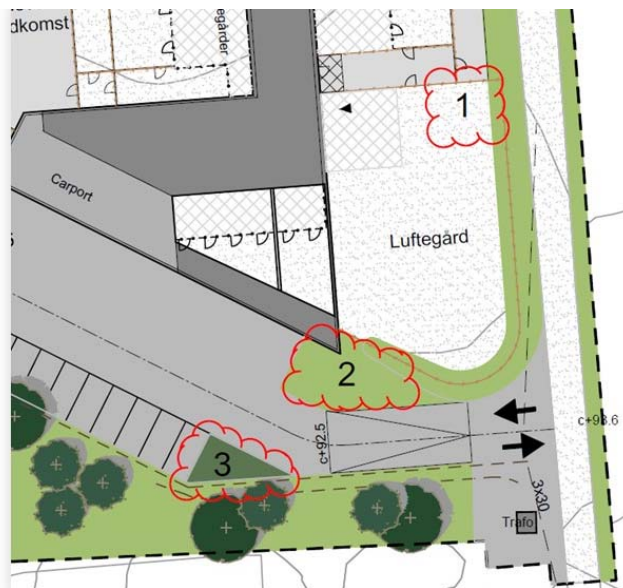
Matjorda kan f. eks. benyttes til Norderås bakken, Dambeitet og/eller det kan fordeles ut på Kjerringjordet.



Lokalisering av plass for lagring av matjord fra tomta til Norderås førerhundskole (rød sirkel)

4.26 Andre aktuelle tema

Lokalisering nr. 1 (figur under) er foretrukket i forbindelse med plassering av nedgravd tett tank for hundeavføring.



Dette er en lukket tank som tømmes 2-3 ganger per år.

I prosjektet er alt som dreier seg om adkomst, varelevering, trafikk og parkering – konsentrert sør på tomta jfr. innkjøring fra den private veien. Avkjøringen er utformet som en vendehammer for lastebil.

Det er et forholdsvis høyt vannforbruk knyttet til renhold av hundegårder med mer. Utbygger vil her ha en dialog med kommunen om hvordan dette best kan håndteres. Dersom det er ønskelig er utbygger innforstått med å etablere egen løsning for at dette vannet med hundeavføring håndteres lokalt. Spylevann fra hundegårder behandles av industri Biovac system. Målet er å ha et miljøvennlig avfallssystem.

5 ALTERNATIV UTREDNING

5.1 Alternativer som er utredet

Det er vurdert flere mulige steder/tomter for lokalisering av ny førerhundskole – totalt 8. Først et alternativ ved Hurdal syn- og mestringssenter, og deretter 7 tomtealternativ ved Ås/NMBU.

NMBU sine opprinnelige alternativer er A-E. I tillegg så har «ytre tun» på Norderås (ved C) og Slørstad (F) blitt foreslått som nye alternativer etter formannskapetets behandling 24.04.19 (jfr. Landbrukslagets brev).

1. Hurdal: Blindeforbundet har vurdert mulighetene for å flytte hele virksomheten som i dag drives i Vestby til Hurdal syn- og mestringssenter. I Hurdal eier Blindeforbundet en større eiendom med hotell, kurs- og undervisningslokaler med mer.

Der har en muligheter for felles bruk av en del lokaler. I tillegg er Hurdal stedet for den siste delen av treningen hvor førerhund og framtidig bruker blir kjent, og trener sammen før hundene er endelig klar for bruk hos hver enkelt bruker. I Hurdal ville skolen bli plassert i et område som i dag er en del av senterets trenings- og friluftsområde.

2. Ås: Parallelt med vurderingen av Hurdal ble det igangsatt en vurdering av flytting av førerhundskolen til Ås.

Avgjørende for at Ås er valgt som kommune for etablering av ny førerhundskole er begrunnet i nærhet til fagmiljøene hos NMBU, Veterinærinstitutt/NMBU Veterinærhøgskole og etablert nettverk i Follo-området for forverter til tisper og valper, samt ansattes bopel i dagens førerhundskole i Vestby. Nærheten til Veterinærinstituttet er knyttet til det nære samarbeidet

som allerede er etablert når det gjelder avlsarbeidet, mens nærhet til Veterinærhøgskolen er viktig for å kunne gi god og enkel tilgang på praksisplasser. Flytting av begge virksomheter fra Oslo til Ås/NMBU er planlagt i 2020.

I forbindelse med mulig etablering i Ås ble det i tidlig fase også vurdert samlokalisering av Veiviseren og Antrozoologisenteret som nylig byttet navn til Dyrebar Omsorg. Dette ble det imidlertid ikke noe av.

Før kontakten med ledelsen i Ås kommune og eiendomsavdelingen i NMBU ble opprettet, så vurderte Blindeforbundet potensielle kennelanlegg i området, deriblant forsvarets tidligere hundeskole i Drøbak. Denne er i drift som kennel og er derfor ikke aktuell.

Ås kommune v/ordfører, plansjef og NMBU er svært positive og ønsker at Norges Blindeforbunds førerhundskole skal etableres i Ås. De har vært med i vurderingen av alternativer og bistått i arbeidet med å finne den mest egnede tomta.



Kart med lokalisering av alternativene A-F

- A. Kjerringjordet:** En etablering her vil komme i konflikt med forskningsarealer til NMBU. Videre er denne lokaliseringen ikke god i forhold til trafiksikkerhet. Det er for øvrig bestemt at område skal tilbakeføres fra dagens reguleringsformål som er bebyggelse og anlegg (off. og privat tjenesteyting) til LNF/landbruks når «Dyrebar Omsorg» sin virksomhet avsluttes her 31.12.2019.

NMBU meddeler derfor at området Kjerringjordet er et uaktuelt alternativ på bakgrunn av fremtidig bruk av området.

- B. Årungen sør:** Her vil det være stor konflikt med beite- og forskningsarealer til Ås gård/husdyrinstituttet, samt bevaring av naturmiljø jfr. kommuneplanens arealdel. Det er også en større avstand enn andre alternativer til etablert teknisk infrastruktur som dermed vil fordyre etablering her. Det er ikke nøyaktig avgrenset tomteforslag her.

NMBU meddeler derfor at området Årungen sør anses som uaktuelt i forhold det store konfliktnivået med dagens bruk.

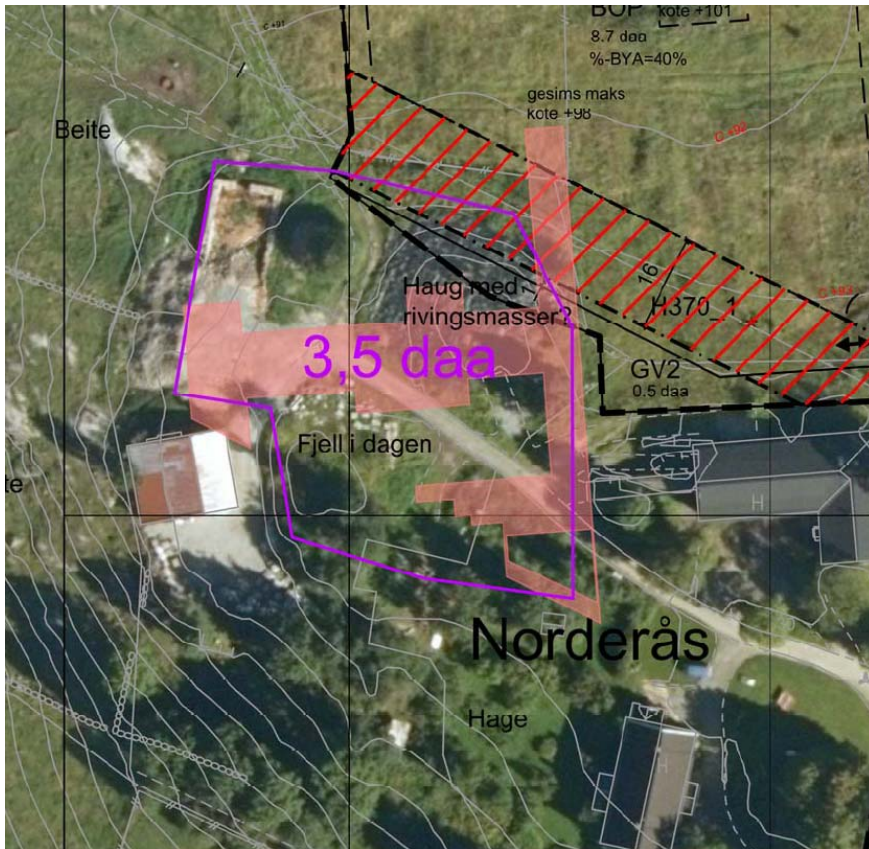


Foto Årungen sør, alt. B

- C. Norderås:**

C1. Norderås nord: Tomta ligger nord for gårdstunet på Norderås. Arealet ligger utenfor hensynssone bevaring av kulturmiljø, og dyrka mark her er for tiden ikke benyttet til beite eller produksjon. Tomta ligger litt ned i terrenget, og delvis skjult «bak» gårdstunet og den store driftsbygningen på Norderås. NMBUs vurdering er at Norderås er det best egnede området og videre arbeid med etablering bør konsentreres omkring dette alternativet. Dagens areal for kompostlager her flyttes til et annet sted på 41/1.

C2. Norderås «ytre tun»: Området er fra og med der den gamle store driftsbygningen lå og over til dagens driftsbygning som er i bruk til kontorer/virksomheter/NMBU. Dette er et nytt alternativ som ble trukket frem i forbindelse med landbrukslagets brev til formannskapet. I forhold til bruk av «tunet»/ikke dyrka mark, så er plassen vurdert sammen med NMBU.



For å vise arealer og størrelser, bygningen fra prosjektet er antydnet med gjennomsiktig farge – i tillegg kommer alle luftgårder etc. Ca 3,5 daa totalt her.



Det som står igjen av grunnmuren (nordre del) fra den gamle driftsbygningen på Norderås, og søndre del av grunnmuren som er gjenfylt.



Området nord på Norderås-tunet



Dagens virksomhet i «driftsbygningen»

Det er i dag stor virksomhet i driftsbygningen som er benyttet til kontorer m.m. Det ble på befaringsdagen observert rundt 15 biler/kjøretøyer i området.

Som flyfotoet/kartet på forrige side viser, så er det ca. 3,5 daa avgrenset område mellom beiter, hage og bygninger. Området er bestående av fjell i dagen/kolle, massehaug/rivingsavfall, nært inntil dagens tun/hage/bolig og virksomheten til NMBU her. Trafikk gjennom tunet blir nødvendig. Tomta blir for «trang» i forhold til førerhundskolens behov til bygningsmasse og utearealer/luftegårder. Så hvis en skal bruke dette arealet må en likevel benytte 3,5 daa av fulldyrka mark/søndre del av tomta som er foreslått til førerhundskole.

En etablering av førerhundskole på Norderås «ytre tun» anser NMBU som uaktuelt på bakgrunn av tomtas arrondering, dagens bruk og konsekvenser/konflikter med nærliggende områder.

D. Syverud:

Området eies av landbruksdepartementet og NMBU er leietaker. Her vil det være konflikt med beite- og forskningsarealer, samt bevaring naturmiljø jfr. kommuneplanens arealdel. I dag drives det med pelsdyrforskning her. Dette er en næring under avvikling. Anlegget er besluttet til å bli benyttet til forsøks- og transittområde for karantenedyr fremover. Denne nye virksomheten er igangsatt.

En etablering av førerhundskole på Syverud anser NMBU som uaktuelt på bakgrunn av annen bruk og fremtidig bruk av anlegget.

E. Eftashagen:

Tidlig i planprosessen med Ås kommune så foreslo landbrukskontoret at førerhundskolen kunne lokaliseres lenger nord, ved enden av den vegen som vil være adkomstveg til det omsøkte området. Dette er et mer kupert LNF-område som i dag brukes som beiteområde. Landbrukslaget har også foreslått dette området som et av alternativene.

Eftashavna er en gammel beitehage med mange gravhauger/-røyser. I 2012 hogde de ut granskogen som en start for å reetablere denne beitehagen og dermed gjenskape et mer åpent kulturlandskap, gjennom et stort prosjekt med bruk av beitedyr som «landskapspleiere».

Her er det en svært stor konfliktgrad med kulturminner/gravfelt og beiteområde, og en lokalisering her vil utgjøre et stort inngrep i kulturlandskapet enn en plassering som foreslått i f.eks. alternativ C nær eksisterende bebyggelse.

Eftashagen anses dermed som uaktuelt på bakgrunn av konfliktnivået med fredete kulturminner og annen fremtidig bruk av området.

F. Slørstad:

Dette alternativet ble foreslått i forbindelse med landbrukslaget i Ås sitt innspill i formannskapet den 24. april. Det er skissert en mulig tomt på 8,7 daa ved Slørstad. Dette er samme størrelse som tomta på Norderås, men en annen arrondering. En kan variere formen på tomta alt ettersom hvordan bygningsmassen formes og hvordan romprogrammet er.



Tomta vist på kart og flyfoto

Det nye foreslåtte alternativet sør for grusvegen er lokalisert i et område med forsøksvirksomhet knyttet til skogfag. Dette ble observert på befaringsjfr. merking, måten skogen var plantet og utført skogpleie.



Foto fra området i skogen hvor Slørstad-alternativet er foreslått

Videre så er det registrert fornminner oppe på brinken øst for dette alternativet.



Det er jfr. NIBIO svært høy bonitet på skogen her. Her er utsnitt av markslagskart fra NIBIO: Barskog, høg og særs høg skogbonitet. Dyrkbar jord: Ikke dyrkbar jord.

Slørstad-alternativet har vært drøftet i NMBU v/Skogrådet og konklusjon er følgende:

NMBU-skogen har ikke mer areal å miste. Arealet som er foreslått på Slørstad berører klonforsøket til NIBIO, og kan derfor ikke avgis av den grunn. NMBU-skogen har siden år 2006

blitt redusert med ca 12%, normal skogsdrift ca 20%, og utgjør i dag bare ca 1100 dekar. Den store avgangen skyldes utbygging, omdisponering til beiter, utvidelsen av skitraseen og mer frivillig vern.

Slørstad anses av NMBU dermed som uaktuelt på bakgrunn av dagens bruk og betydning for skogforskningen i området.

Det har også vært undersøkt om det finnes andre aktuelle/ledige arealer/områder som kunne passet til denne etableringen i kommunen. Både ordfører og plansjef er rådført uten at det har blitt funnet noe.

De sentrale styringsorgan i Norges Blindforbund har gjort en vurdering av de to hovedalternativene (Hurdal og Ås), som endte opp med at Blindforbundet ut fra de klare fordelene knyttet til Ås-alternativet (spesielt nærheten til veterinærinstituttet), valgte å gå videre med dette.

Forbundets sentralstyre og landsstyre valgte med bakgrunn i vurderingene ovenfor, å gå videre med en lokalisering av skolen på Norderås, gnr. 41 bnr.1. Her har grunneier Norges miljø og biovitenskapelige universitet / NMBU, tilbudt Norges Blindforbund å få feste et areal på dekar for bruk til den nye førerhundskolen.

Konklusjon: Alternativ C1 med en etablering av førerhundskolen nord for tunet på Norderås er vurdert som det beste i forhold til dagens bruk/drift, landbruk, omgivelser, støy, naturmiljø, kulturminner og innpassing i forhold til kulturlandskapet. Nærheten til Veterinærinstituttet er også avgjørende for lokaliseringen i Ås. Etableringen vil ta hensyn til omkringliggende miljø og kulturlandskap, særlig i forhold til byggehøyder og materialvalg.

5.2 0-alternativ

Tiltakets konsekvenser skal vurderes i forhold til referansealternativet, kalt 0-alternativet. Dette 0-alternativet er definert som den situasjonen man vil få i området dersom tiltaket (her førerhundskole) ikke gjennomføres. Konsekvensene av tiltaket skal med andre ord også sammenholdes med forventet utvikling. Utgangspunktet for dette er dagens arealbruk, sammen med de planer som foreligger for den videre utviklingen av området.

5.3 Hovedalternativet

Hovedalternativet er etablering av førerhundskole ved Norderås. I forbindelse med en konsekvensutredning er det viktig å gjøre vurderinger, se på eventuelle alternativer og avbøtende tiltak. I denne sammenhengen vil vurderingene være basert på ulike måter å benytte området på, med hensyn på forskjellige tema innenfor planområdet. Det kan være vurderinger som lokalisering av ny avkjørsel, plassering av bebyggelse, utnyttelsesgrad, byggehøyder o.l.

6 Virkninger av planforslaget

6.1 Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)

Det er utarbeidet egen ROS-analyse datert 01.03.2019 som er vedlagt planforslaget.

6.2 KONSEKVENsutREDNING av utvalgte tema

Da reguleringen innebærer en endring fra LNF-formålet i kommuneplanen til utbyggingsformål så skal tiltaket konsekvensutredes, men uten krav om planprogram iht. KU-forskriftens § 8.

Det er etter drøfting med Ås kommune kommet frem til at det er spesielt konsekvenser for landbruk og landskap som skal utredes.

Verdi Ingen verdi	Omfang		
	Liten	Middels	Stor
Stort positivt			Meget stor positiv konsekvens (++++)
Middels positivt			Stor positiv konsekvens (+++)
Lite positivt			Middels positiv konsekvens (ehs++)
Intet omfang			Lite positiv konsekvens (+)
Lite negativt			Ubetydelig (0)
Middels negativt			Lite negativ konsekvens (-)
Stort negativt			Middels negativ konsekvens (--)
			Stor negativ konsekvens (---)
			Meget stor negativ konsekvens (----)

Viser skala for vurdering av konsekvens (kilde: Statens vegvesen).

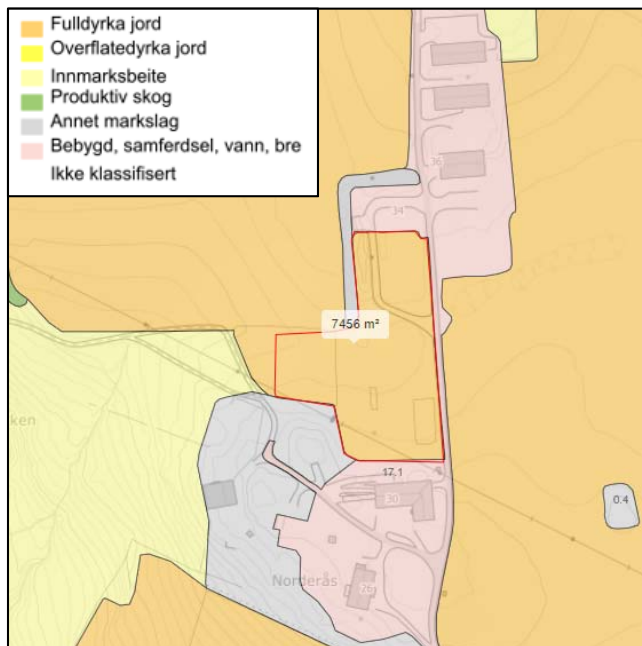
Konsekvensutredningen tar utgangspunkt i foreliggende kunnskap. Dersom konsekvensen for et tema som vurderes får negativt resultat, skal det beskrives mulig avbøtende tiltak for å redusere ulempen i størst mulig grad.

Oppsummeringen av konsekvens vil oppsummeres i en tabell som vil se slik ut:

Oppsummering x: Tema for konsekvensutredning			
Konsekvenser av forslaget til arealdisponering skal vurderes opp mot 0-alternativet. 0-alternativet er definert som forventet utvikling for det aktuelle området dersom forslaget til arealdisponering ikke blir gjennomført.			
Utredningstema	Pos. kons.	Neg. kons.	Vurdering
Tema eksempel	+++		Kortfattet vurdering av konsekvens.
++++	utgjør en meget stor forbedring	----	utgjør en meget stor forverring
+++	utgjør en stor forbedring	---	utgjør en stor forverring
++	utgjør en forbedring	--	utgjør en forverring
+	utgjør en liten forbedring	-	utgjør en liten forverring
0	ingen konsekvens		

6.2.1 Landbruk, jordvern

Planområdet ligger i et eksisterende stort jordbruksområde og omfatter fulldyrka mark som ikke er i drift. Beite foregår ikke i planområdet.



Kart med markslag (kilde: Gårdskart, NIBIO)



Det er ca. 7,4 daa med fulldyrka jord som blir berørt i planområdet. Det har siden 1949 vært forsøksvirksomhet i regi av NMBU (før NLH) på dette arealet, dvs. at dette har vært areal med intensiv bruk men ikke «ordinært» produksjonsareal. Det har bl.a. vært et veksthus med delvis kjeller nord på tomta, som nå er fjernet.

Veksthuset med tomt rundt tilsvarer ca. 2,7 daa av tomta til førerhundskolen. Her har det vært fjernet en del matjord, gravd ut / tilført masser i forbindelse med veksthuset, og etablering av dagens kompostlager til NMBU.

Flyfoto til venstre viser planteforsøksfelt (frukttrær og bærbusker) i 2008 og veksthuset som lå nord på tomta.

I dag er ikke området i bruk til beite eller for-/kornproduksjon. Kompostlageret til NMBU er lokalisert nord på tomta – se flyfoto side 9. Området er befart flere ganger i 2018 og 2019. Det er ikke utført spesiell kartlegging eller vurdering av jordtype.

Området er befart 2 ganger, den 19.04.2018 og 03.08.2018. Det er ikke utført spesiell kartlegging eller vurdering av jordtype.

Arkeologiske undersøkelser høsten 2009 på oversiden av adkomstvegen opp til Norderås viste at jordforholdene i området under matjordlaget var delvis dominert av leire eller svært kompakt silt, men stedvis med mindre lommer av mer sanddominerte masser.



Dyrka marka innenfor planområdet er i dag ikke i bruk til beite eller for/korndyrking.

Geotekniske undersøkelser utført 2. oktober 2018 viser at grunnen består av 2-3 m tørrskorpeleire, stedvis under opptil 2 m fyllmasser, over siltig, stedvis sandig leire over 1-5 m morenemasser over fjell. Sør i området ble det registrert fjell i dagen. Det er ikke tatt prøver av matjorda i området.

Det forsvinner 7,4 dekar med dyrka mark som tilsvarer korn for ca. 7.400 brød hvert år for all framtid. Matjord som er egnet for dyrking skal tas vare på og gjenbrukes til vekstjord for grøntarealer eller andre jordbruksarealer.

Jordvern er nasjonal politikk, og det er enighet om at omdisponering av dyrka mark skal reduseres. Men av og til er omdisponering av jordbruksarealer nødvendig for å møte andre samfunnsbehov. Jordvern blir en avveining av hva som er mest samfunnsnyttig på det konkrete arealet.

Dette arealet egner seg svært godt til det formålet som nå reguleres - førerhundskole, med en lokalisering i avstand fra de tettbebygde områdene. Det er ikke varslet innsigelse fra noen regionale myndigheter i forbindelse med oppstart av planarbeid.

En omdisponering av arealet vil ikke føre til noen negative virkninger for omkringliggende fulldyrka mark som er i bruk eller landbruksdriften i den sammenheng. Eksisterende adkomster opprettholdes og skjermvegetasjon likeså. Arealet benyttes som nevnt ikke i dag til beite eller i produksjonsøyemed (korn/gras/grønnsaker), og er arronderingsmessig ikke driftsvennlig pga. størrelse og form.

Konklusjon: Tiltaket vil legge beslag på dyrka mark så lenge leieavtalen mellom NMBU og Blindeforbundet gjelder. Alle foreslåtte alternativer har vært utredet og undersøkt. Ingen av disse utenom Norderås nord (C1) har vært funnet aktuelle. Når vi sammenligner planforslaget med dagens situasjon er konsekvensene for tema landbruk naturlig nok negative pga. tap av dyrka mark, men den samfunnsmessige betydningen av å etablere en førerhundskole vil være svært positiv.

Å legge førerhundskolen til Ås er Blindeforbundets absolutte første prioritet, sekundært vil være å etablere seg i en av nabokommunene.

Landbruk

Konsekvenser av forslaget til arealdisponering skal vurderes opp mot 0-alternativet. 0-alternativet er definert som forventet utvikling for det aktuelle området dersom forslaget til arealdisponering ikke blir gjennomført.

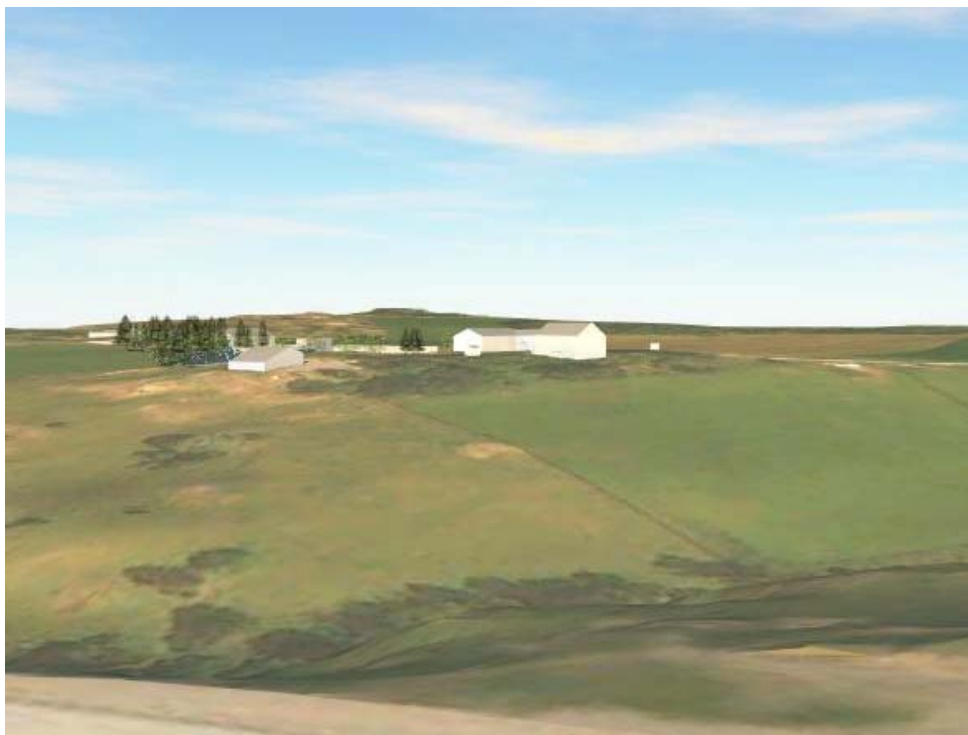
Utredningstema	Pos. kons.	Neg. kons.	Vurdering
Landbruk		--	Dette arealet vil være tapt for all fremtid, men nydyrking o.l. kan avbøte dette.
++++ utgjør en meget stor forbedring		---- utgjør en meget stor forverring	
+++ utgjør en stor forbedring		--- utgjør en stor forverring	
++ utgjør en forbedring		-- utgjør en forverring	
+ utgjør en liten forbedring		- utgjør en liten forverring	
0 ingen konsekvens			

6.2.2 Landskap, eksponering/fjernvirkning

Området ligger i et verdifullt kulturlandskap som er brutt opp av gårdstun/bebyggelse, veger og vegetasjon/skogsområder.

Fjernvirkning er mulig fra øst/sørøst, mens det fra vest, nord og nordøst er skog og vegetasjon som skjermer for dette. Fra sør er det gårdstunet på Norderås som skjermer da tomta nærmest er flat og det er lavere på tomta enn på gårdstunet Norderås. Høyeste terrengnivå på Norderåstunet er kote +96,5 samtidig som terrengnivå nord på tomta er på kote +93. Mønet på hovedbygningen på Norderås ligger på ca. kote +106, og på driftsbygningen ca. kote +104.

De nærmeste arealene rundt planområdet er dyrka mark, og det er langt til nærmeste boligbebyggelse sett bort fra hovedbygningen på Norderås (som for øvrig er skjermet fra tiltaket med den store driftsbygningen). Bebyggelsen rett nordøst for tomta til førerhundskolen er lagerbygninger og en bygning hvor et atelier er etablert.



Fra Ås gård i sør så ser en nesten ikke førerhundskolen bak tunet på Norderås

Kompostlageret på tomta i dag er ikke noe «pent syn» og det har en klar negativ virkning på det vakre kulturlandskapet sett fra øst. Det er derfor positivt at den blir borte i og med oppføringen av førerhundskolen.

Bygningsmassen som planlegges er lav med maks gesimshøyde på hovedbygget på maks kote +98 meter, mens antatt ferdig gesims på plan 2 (teknisk rom) er på kote +101 meter. Bygningen vil derfor ligge svært fint tilpasset landskapet rundt. Material-/fargebruk vil være avgjørende for tilpassing i kulturlandskapet, og her er det tenkt trefasader med dempede jordfarger.

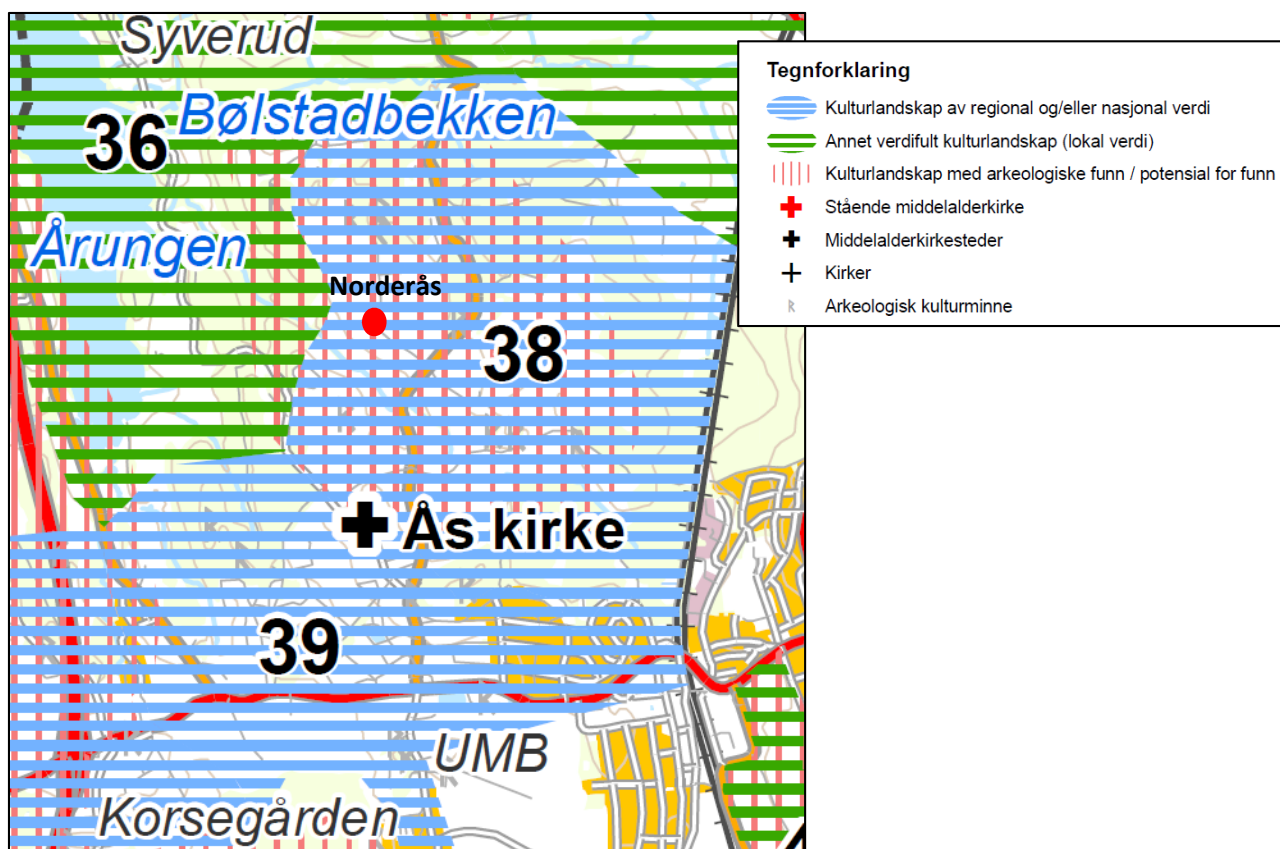
Konklusjon: Tiltakets visuelle påvirkning på omgivelsene kan ikke sies å være negativt, og når vi sammenligner planforslaget med dagens situasjon er konsekvensene for tema landskap derfor små eller lik null.

Landskap			
Konsekvenser av forslaget til arealdisponering skal vurderes opp mot 0-alternativet. 0-alternativet er definert som forventet utvikling for det aktuelle området dersom forslaget til arealdisponering ikke blir gjennomført.			
Utredningstema	Pos. kons.	Neg. kons.	Vurdering
Landskap	0		Med avbøtende tiltak og vekt på estetikk kan innvirkningen på landskapet reduseres.
++++ utgjør en meget stor forbedring		---- utgjør en meget stor forverring	
+++ utgjør en stor forbedring		--- utgjør en stor forverring	
++ utgjør en forbedring		-- utgjør en forverring	
+ utgjør en liten forbedring		- utgjør en liten forverring	
0 ingen konsekvens			

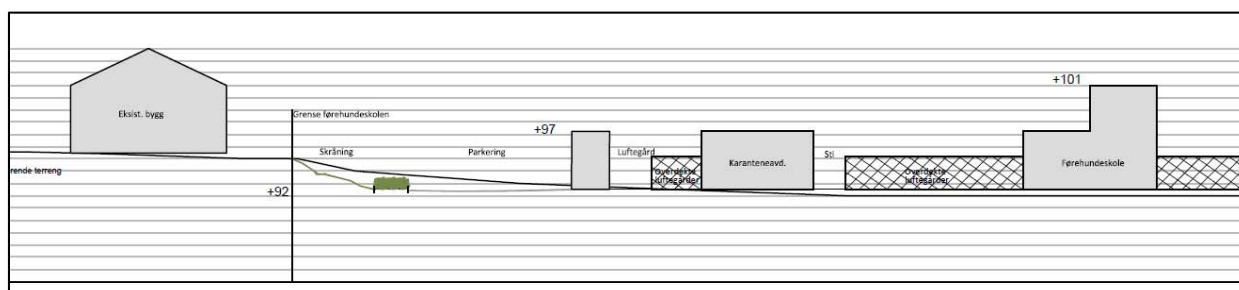
6.3 Kulturminner og kulturmiljø

Landskapsbildet på Norderås er en del av landbrukets kulturlandskap. Landbruket har i mange hundre år vært med på å utforme kulturmiljøet slik det er i dag, et kulturmiljø som er lite påvirket av utbygging. Det er ikke registrert noen kulturminner innenfor planområdet, og Akershus fylkeskommune har etter befarings i planområdet frafalt kravet om at det må gjennomføres en arkeologisk registrering. Til tross for at nærområdet er rikt på kulturhistoriske spor, vurderes arealet som reguleres å være *forstyrret* av moderne virksomhet, og derved ha lite funnpotensiale.

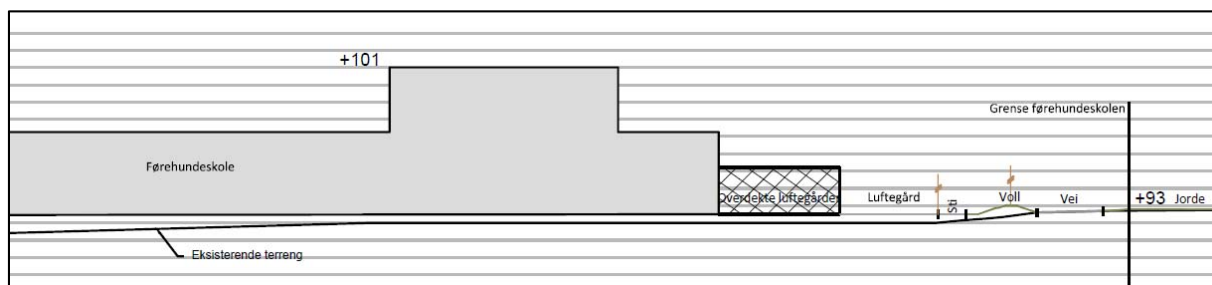
Planområdet ligger innenfor område nr. 38 i rapporten Kulturlandskap i Follo (2008), vurdert til å være av nasjonal/regional verdi. Tomta hvor førerhundskolen skal oppføres ligger utenfor hensynssone H570_2 bevaring av kulturmiljø i kommuneplanen, mens adkomstvegen ligger innenfor. Fra rapporten: «Ås kirke som middelalderkirkested og hovedkirke etter reformasjonen har stor kulturhistorisk tyngde og betydning i regionen. Rester av middelalderkirken fra 1179 er synlig på kirkegården like nord for dagens kirke. Områdets betydning som tyngdepunkt opp gjennom historien understrekes av markerte automatisk freda kulturminner, viktige ferdselslinjer som møtes og kirkens strategiske plassering på høyderyggen. Det kulturelle området har utprega landskapsmessige kvaliteter og inneholder kulturminner som gir området tidsdybde og representativitet som middelalderkirkested. Middelalderkirkestedet fremstår i hovedsak i en autentisk kontekst. Nyere bebyggelse knyttet til UMB (Universitet for miljø- og biovitenskap, tidligere NLH) er imidlertid lagt helt inntil kirkestedet».



Ny bebyggelse innenfor planområdet vil bestå av bebyggelse tilsvarende en etasjers byggehøyde med tillegg av noe tekniske anlegg på tak. Høydemessig vil dermed bebyggelsen ikke medføre noen virkning av vesentlig grad på kulturmiljøet i området.

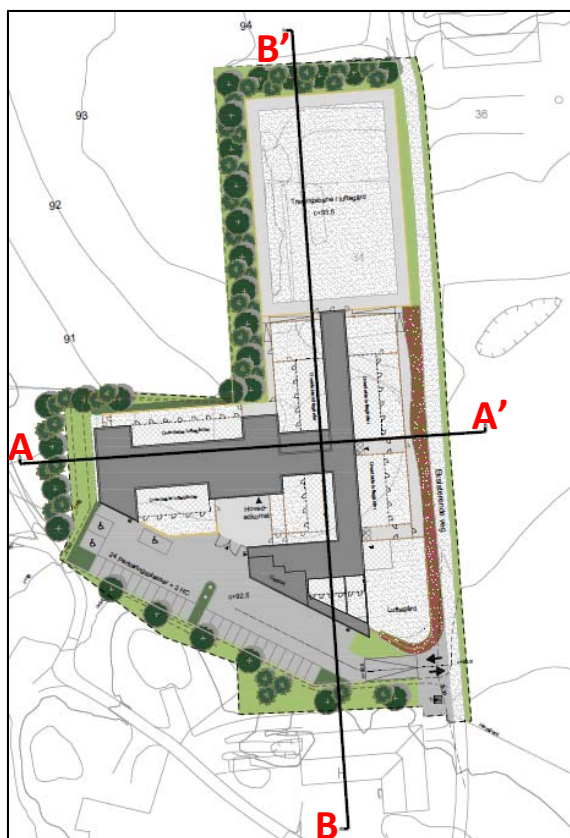


Snitt (del av B-B') nord-sør som viser plassering av førerhundeskoln i forhold til tunet på Norderås (til venstre)



Snitt (del av A-A') øst-vest som viser plassering av førerhundeskoln i forhold til adkomstvei

Snittene illustrerer ny planlagt bebyggelse, og forholdet til bebyggelsens høyde på naboeiendommen i syd.



Illustrasjonsplanen med snitt-linjene A-A' og B-B'



3D-modellen viser førerhundskolen sett fra sørøst

Konklusjon:

Etablering av førerhundskolen nord for tunet på Norderås vurderes i liten grad å påvirke kulturminner og kulturmiljøet. Bebyggelsen som planlegges vil inneha en høyde som vil tilpasse seg landskapet på en god måte. Tunet på Norderås vender vekk fra området med låvebygningen som skjerming og det er ingen siktlinjer mot førerhundskolen.

6.4 Naturmangfold

Det har blitt kartlagt naturtyper, rødliste- og svartelistearter i planområdet (vedlagt MFU-notat 2018-N24). Ingen nye naturtyper ble registrert. Det ble registrert en rødlisteart - Alm - innenfor planområdet. Denne er lokalisert og gitt en hensynssone rundt i regulert vegetasjonsskjerm. Spesielt rotsonen til treet må en være varsom med.



Alm ca. midt på fotografiet

Det er også registrert fremmede arter, og en må ved utbygging ta hensyn slik at disse ikke spres ved masseforflytning.

Vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8-12:

§	Lovtekst	Vår vurdering
8	<i>(Kunnskapsgrunnlaget)</i> "Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet."	Kartleggingen har vært basert på standard metodikk for verdisetting av biologisk mangfold (DN- rapporter og rødlistener). Ingen nye naturtyper ble registrert. Det ble registrert en rødlisteart - Alm - innenfor planområdet.
9	<i>(føre-var-prinsippet)</i> Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak.	Kunnskapsgrunnlaget vurderes samlet sett som godt. Det er behov å anvende føre-var-prinsippet for utbyggingsprosjektet mht. planer for evt. masseforflytning for å hindre spredning av svartelistearter.
10	<i>(økosystemtilnærming og samlet belastning)</i>	I planområdet er det ikke registrert noen naturtyper.

	En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for.	
11	<i>(kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver)</i> Tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.	Tiltakshaver er ansvarlig for dette.
12	<i>(miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)</i> For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.	Fremtidig bebyggelse og aktivitet innenfor planområdet, samt anleggsperioden, må gjennomføres på en slik måte at det ikke medfører noen negative konsekvenser for de deler av naturmangfoldet som skal ivaretas.

6.5 Universell tilgjengelighet

Anlegget skal ha universell tilgjengelighet både inn til bygget, inne i bygget og til utearealer. Utearealene er svært godt egnet for universell tilgjengelighet og utforming, og dette er utnyttet i prosjektet.

6.6 Transportbehov

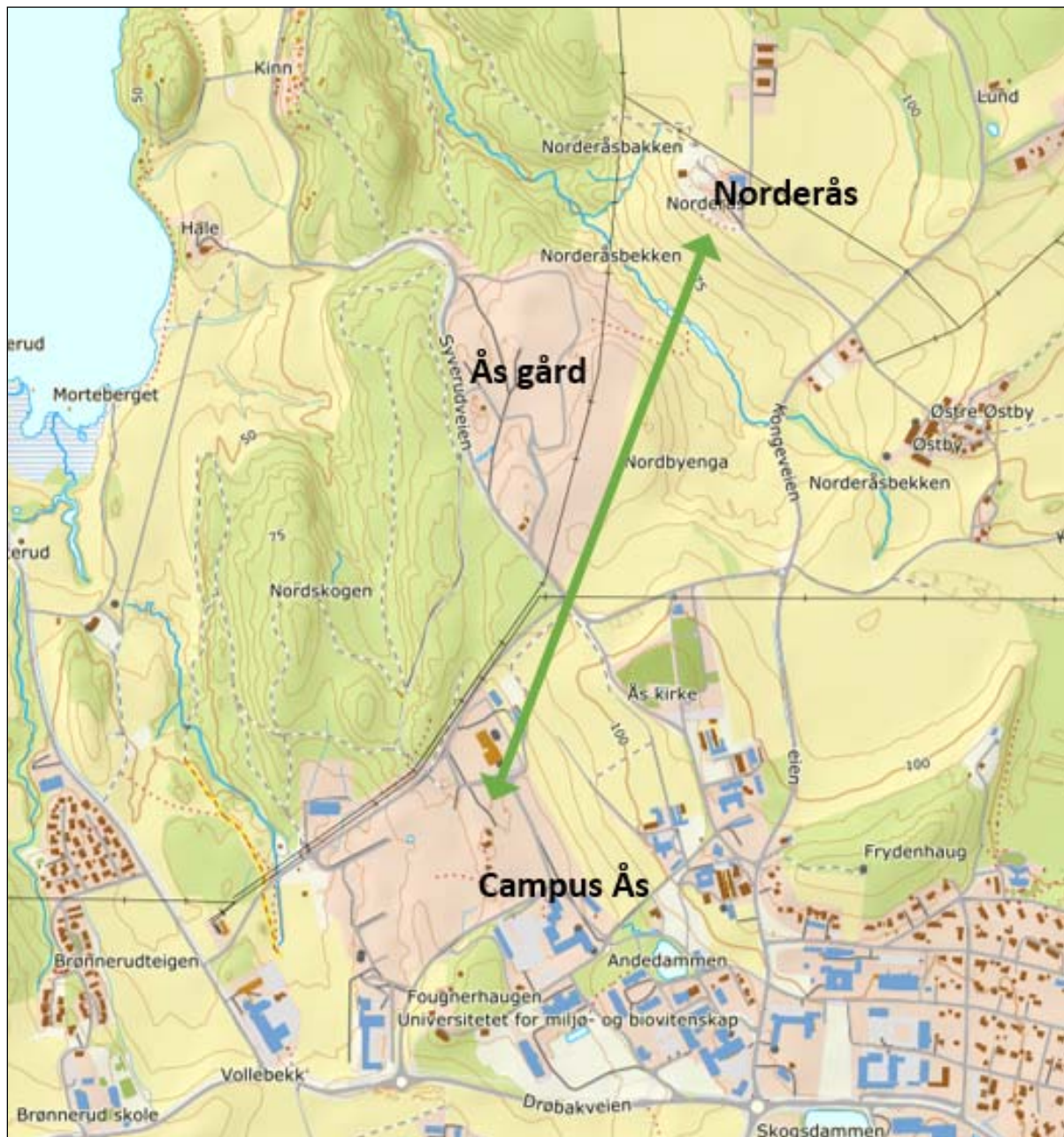
Aktiviteten ved førerhundskolen vil uansett nærhet til kollektivtilbud i det alt vesentlige være basert på at ansatte og besøkende bruker bil til og fra. Det skyldes at de ansatte har behov for bil i forbindelse med deler av treningen av hundene, og de besøkende vil normalt ha med hunder begge veier ved besøk. Bruk av kollektive transportmidler er i denne sammenheng ikke hensiktsmessig. I forhold til dagens situasjon blir transportbehovet mellom Veiviseren og Veterinærinstituttet betydelig redusert og virksomheten ligger nær sentrale samarbeidspartnere, som også bidrar i positiv retning totalt sett.

6.7 Trafikk

Adkomst vil være fra Kongevegen og derfra på gårdsvegen til Norderås. Vi må ta utgangspunkt i at ansatte og besøkende i det alt vesentlige vil bruke bil til og fra skolen. Dette fordi det meste av trafikken ut og inn til skoleområdet, vil skje i forbindelse med trening av hunder som skal foregå i ulike miljøer. Førerhundskolen har i dag 14-15 ansatte på hel-/deltid. Skolen har på grunn av tilsyn med hundene døgnbemanning. Eier ser i forbindelse med videre utvikling en mulighet for at antall ansatte kan vokse med 2 – 3 årsverk. Hundeskolen regner i vanlig drift med en trafikk på ca. 15 biler per døgn. På dager med førvertkurs, som arrangeres med ca. 30 kursdager i året, vil dette øke til 20 – 25 biler per dag, på de dager dette arrangeres ved Veiviseren. Så gjennomsnitt maks. 20 biler pr. døgn, altså svært lavt.

6.8 Trafikksikkerhet

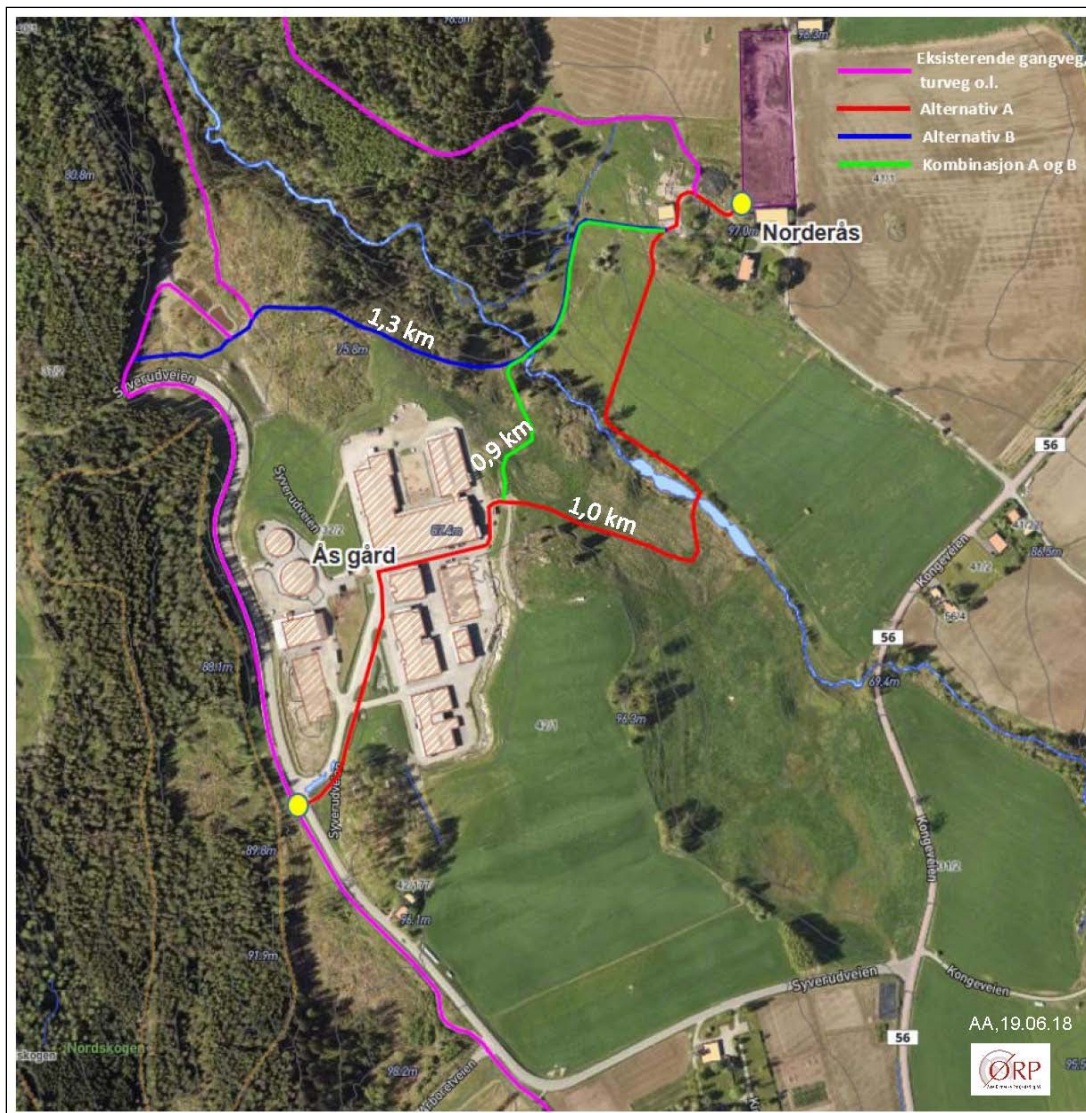
Det bør legges til rette for gode snarveier/gangforbindelser/stier mellom NMBU/Campus Ås og planområdet. Ha som mål å få etablert sammenhengende løsning for myke trafikanter.



Grønn pil viser aksene mellom Norderås og Campus Ås

Status i dag:

- Det er ikke gang-/sykkelveg langs fylkesvei 56/Kongevegen.
 - Fartsgrensen på fv. 56 er 80 km/t nordover etter avkjøring Syverudvegen
- Det er gang-/sykkelvei langs Syverudveien til Ås gård/NMBU (Einarstujordet) med sammenhengende muligheter til Campus Ås/NMBU.
- Tursti-/veinett i omkringliggende skogsområder finnes også.



Eksisterende og mulige nye traseer for myke trafikanter

Å unngå fylkesvei 56 med fartsgrense 80 km/t vil være første prioritet jfr. trafiksikkerhet. Da må en holde seg på vestsiden av denne mellom Norderås og Ås gård.

Hvor lang denne gangstien/traseen blir er også viktig. Avstander er målt fra samme punkt (gul sirkel på flyfoto ovenfor) på Norderås til samme punkt på gangvegen langs Syverudveien v/avkjøring Ås gård.

- ✓ Alternativ A: 1,0 km
- ✓ Alternativ B: 1,3 km (går på nordsiden av Ås gård)
- ✓ Alternativ med kombinasjon A-B: 0,9 km
- ✓ Alternativ D eksisterende tursti/-veg nett gjennom skogen til Syverudveien: 1,4 km

Se flyfoto neste side vedr. alternativ D.

Fra felles punkt v/Syverudveien (gul sirkel på flyfoto ovenfor) er det ca. 700 meter ned til det «nye området» v/Veterinærinstituttet. For alternativene A-B så må en finne et kryssingspunkt over Norderåsbekken som går i bunn av dalen mellom Norderås og Ås gård. Det er 30-35 meter høydeforskjell fra Norderås ned til bekken og 20-25 meter høydeforskjell opp igjen til Ås gård på andre siden.

Det er vist 2 alternativer, hvor alternativ A krysser over der en traktorvei starter på sørsiden, mens alternativ B krysser et sted hvor terrenget er forholdsvis flatt på begge sider av bekken. Forhold til beitedyr og dyrka mark vurderes, samt gjerder/grinder og ferdsel gjennom Ås gård (husdyrforskning) for 2 av alternativene.



Alternativ D: rød strek er eksisterende tursti/-veg og rosa linje er eksisterende gang-/sykelveg frem til nedkjøring Campus Ås.

Det er vurdert alternative løsninger pga. utfordringer i forhold til terreng/høydeforskjell og fulldyrka mark. Pga. høydeforskjeller så vil det være vanskelig å få til «fullstendige» UU-løsninger, kompensere med hvileplasser o.l.

Hvilken standard gangveien/-stien skal ha vil være avgjørende for hvor den skal legges – fra gruset smal sti/gangveg på 80 cm til full standard gang-/sykkelvei på 2,5 – 3 meter. Legge i kurver/slak stigning eller rettere oppover bakken. Blir mer gangsti enn tilrettelagt for sykkel hvis en følger rett opp stigninger.

Sykel- og gåstrategi for Ås kommune 2018-2030 ble vedtatt våren 2018, hvor kommunen skal fokusere satsingen på 8 hovedinnsatsområder. Her er noen av de: 1. Mest mulig sammenhengende gang- og sykkelveinett, 3. Arealplanlegging som legger til rette for mer sykling og gange, 4. Bedre sikkerhet for syklist og fotgjengere og 7. Tilrettelegge for bruk av sykkel til/fra arbeid – samarbeid med næringsliv. Dette er konkret fulgt opp i «Tiltaksplan for sykling og gange for Ås kommune 2019-2022» hvor kommunen har satt opp et par tiltak som berører prosjektet Førerhundskole Norderås. Men de er prioritert langt nede på lista: Nr. 47, pri: 14, Fv 56 - Ny gang-sykkelvei Kongeveien: Meierikrysset – Melby og Nr. 77, pri: 9, Fv 56 - Redusert fartsgrense og fartshumper Kongeveien: Meierikrysset-Melby.

Konklusjon: Grunneier i området og driver av Ås gård, NMBU ønsker ikke trafikk over sitt område pga. forsøksdyr og virksomheten der. De ønsker heller ikke etablering av «gjeiler»/inngjerdet stier over dyrka mark/beiter. Dette fører til at alternativene A og B med kombinasjon er uaktuelle. Alternativ D anbefales derfor som løsning for myke trafikanter. Det må i den anledning etableres en løsning for ferdsel fra Norderås og de første ca. 150 meterne vestover til turvegen/-stien i skogen.

6.9 Vann og avløp

Avløp føres til eksisterende pumpekum/offentlig nett. For øvrig antas det å være tilstrekkelig kapasitet. Se rammeplan for vann og avløp.

6.10 Energibehov og -forbruk

Det er ikke foretatt spesielle beregninger av det konkrete energibehovet eller -forbruket. Det antas at det ikke vil være noe problem å dekke behovet med eksisterende nettstasjon som ligger innenfor planområdet. Det er planlagt varmforsyning i form av bergvarmepumpe og tilhørende brønnpark, som vil resultere i lave løpende energiutgifter

6.11 Forurensning

Det er ingen spesiell forurensning av tiltaket. Hundeadfall/-avrenning blir ivaretatt i eget lukket system.

6.12 Sol-/skyggeforhold

Planforslaget har ingen påvirkning på sol-/skyggeforhold for omgivelsene eller nabobebyggelsen.

6.13 Støy

Antallet hunder hos Hundeskolen Veiviseren AS varierer. Hvert år produseres ca. 15 kull valper med i gjennomsnitt 6 valper per kull. Kullene er hos Veiviseren i 8 uker, hvor de de 4 første er innendørs. Etter 8 uker overføres valpene til fôrverter hvor de er til de tas inn for test. Avlstispene er også kun på Veiviseren i forbindelse med fødsel og de 8 ukene sammen med valpene og ellers hos fôrverter. Etter opphold hos fôrverter kommer unghundene inn til test i 4 uker. Antallet varierer over tid fra 0–15.

Samlet antall hunder som kan være på Hundeskolen Veiviseren AS samtidig er 25-30 hunder. I tillegg kommer valper. I lange perioder hver dag vil hundene være inne, eller utenfor området på trening. Drift av et tiltak som dette vil medføre noe støy, men langt mindre enn eksempelvis et hundepensjonat. Tre perioder om dagen kan det være noe bjeffing, dette er i forbindelse med

morgenlufting og fôring, kl. 0800 – 1000, middags fôring og lufting kl. 1430 – 1530 og ved kveldslufting kl. 1900 – 2000. Hundene luftes i puljer for å redusere eventuell støy. Der det er mulig vil støydempende tiltak bli vurdert, bl.a. vil en voll langs vegen på østsiden av luftegårdene være med på å dempe noe støy. Det er normalt døgnbemanning på skolen. Dersom det oppstår ekstraordinære situasjoner vil det derfor være personale til stede som kan gripe inn.

Det er ikke gjort målinger/beregninger da det vanskelig kan gjennomføres så lenge førerhundskolen ikke er etablert her enda. Tidligere har det vært drevet tilsvarende virksomhet i langt mer tettbefolket område enn det her er snakk om. I 25 år, fra sommeren 1985 til mars 2010 lå Førerhundskolen i etablert villaområde på Bestum i Oslo. Så dette sier noe om hva en kan forvente av støy.

Vi antar at den støyen det kan dreie seg om, er ikke uvanlig i forhold til det som kan påregnes i boligområder hvor flere av beboerne har mer eller mindre veldresserte hunder. Det er ca. 450 meter til nærmeste nabo, og i det gårdsmiljøet som en finner i området er hundehold forholdsvis vanlig. Det vurderes som lite sannsynlig at det blir noen vesentlige støyulemper for de.

Det handler for øvrig mye omkring det å gi hundene aktivitet/mosjon, stimulering mentalt osv. – som er tilfelle på førerhundskolen. Slike hunder er roligere og bjeffer mindre enn andre. Det finnes også systemer utløser en høyfrekvens lyd fra «høytaler» hvis bjeffing bli for høy, og som gjør at hunder orienteres på lyd og stopper å bjeffer.

6.14 Grunnervervsbehov

Blindeforbundet har inngått avtale med NMBU som er eneste grunneier i området.

7 Medvirkning/forhåndsuttalelser/innspill til planarbeidet

7.1 Varsel om oppstart / innkomne merknader

Planarbeidet er varslet på ordinær måte med brev datert 09.05.2018 til berørte parter samt offentlige etater med interesse i planarbeidet, og annonse i lokalavisen ØB den 14.05.2018. Frist for uttalelse var 11.06.2018. Nedenfor følger sammendrag av varslingsuttalelser m/forslagsstillers kommentar:

Akershus fylkeskommune (AFK), datert 07.06.2018

AFK viser til regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus, vedtatt 14.12.15. Hovedmål er at utbyggingsmønsteret skal være arealeffektivt, basert på prinsipper om flerkjernet utvikling og bevaring av overordnet grønnstruktur. Planen skal bidra til å nå det felles målet om at persontransportveksten i området skal tas med kollektiv, gange og sykkel. For forhold som gjelder fylkesvegen, viser AFK til uttalelse fra Statens vegvesen.

Automatisk fredete kulturminner og kulturlandskap: Etter befaring i planområdet frafalles kravet om at det må gjennomføres en arkeologisk registrering. Til tross for at nærområdet er rikt på kulturhistoriske spor, vurderes arealet som reguleres å være forstyrret av moderne virksomhet, og derved ha lite funnpotensiale. Planområdet ligger innenfor område nr. 38 i rapporten «Kulturlandskap i Follo» og vurdert til å ha nasjonal/regional verdi. Tiltak bør derfor vise tilstrekkelige hensyn til de eksisterende kulturminneverdiene.

På bakgrunn av det tilsendte materialet, mener fylkesrådmannen at tiltaket er i samsvar med vedtatt kommuneplan og gjeldende regionale planer, og har ingen ytterligere merknader.

Forslagsstillers kommentar:

Merknaden tas til etterretning. Hensyn til kulturminneverdier er tatt sett i forhold til den nye bebyggelsens volum og plassering i landskapet.

Fylkesmannens innspill 11.06.18

Det er varslet oppstart av detaljregulering for etablering av førerhundskole ved Norderås i Ås kommune. Grunneier er NMBU og tiltakshaver er Norges Blindforbund. Planområdet er på 11,5 dekar. 7,5 dekar vil brukes til tomt, og resten er adkomstvei. Området er avsatt til LNF-a-formål, og arealformålet må endres for å samsvare med tiltaket. I forbindelse med oppstart er det vurdert seks ulike tomtealternativer. Et i Hurdal og fem ulike lokaliseringer ved Ås/NMBU. Alternativet en ønsker å gå videre med, ligger nord for Norderås gårdstun og i tilknytning til etablerte forsøksjorder. Området er foretrukket blant annet på grunn av nærheten til Veterinærinstituttet. Deler av planområdet og omkringliggende jorder er klassifisert som fulldyrket jord med svært god jordkvalitet.

Vi forventer at planarbeidet gjør godt rede for videre vurdering av alternativer, for problemstillinger knyttet til landbruk, og for tiltakets mulige konsekvenser for tilstøtende landbruksdrift på kort og lang sikt. Planen bør også beskrive tiltak for å ta vare på jordressursene.

Forslagsstillers kommentar:

Forholdet til kulturlandskap er utredet i konsekvensutredningen. Etter grundige vurderinger av alternativene for lokalisering, er foreliggende område på Norderås det alternativet som fremkommer som det mest ønskelige, nettopp av lokaliseringshensyn. Tiltaket er vurdert til å ikke få nevneverdige konsekvenser for tilstøtende landbruksdrift.

Det vil bli omdisponert om lag 7,4 daa landbruksareal, men har vært benyttet til forsøksvirksomhet siden 1949 og derav ikke benyttet til ordinær landbruksdrift. Det er også lagt inn at vegetasjon mot nord og vest vil fungere som buffersone mot landbruksarealet.

Marte Synnøve Lilleeng, datert 07.06.2018

Lilleeng m/familie inkl. 2 barn er beboere (leietakere) på Norderås, og er bekymret for økt trafikk og anleggstrafikk. For å komme til området der det planlegges førerhundskole, må man passere vårt lekeområde. Vi ønsker at det legges restriksjoner på hastighet for kjøretøy som passerer denne delen av vårt uteområde. Aller helst ser vi at det lages fartsdumper av en eller annen type, for å sikre en forsvarlig trafikk gjennom vårt gårdstun. Norderås er en gård med lang historie som en av de mektigste gårdene i området. Det er derfor ønskelig at atmosfæren i dette gamle kulturlandskapet opprettholdes både under anleggsfasen og etter ferdigstillelse. Vi ønsker spesielt ikke asfaltering av tilkomstvei. Det er også observert Åkerrikse (*Crex crex*) som er kategorisert som kritisk trua på Norsk Rødliste nær det planlagte nybygget. Er denne arten gjort tilstrekkelig rede for av kvalifiserte biologer?

Forslagsstillers kommentar:

Tiltaket vil medføre kun marginal trafikkøkning, og fartshumper er ikke aktuelt på slike veier med såpass lite trafikk. Vegen skal heller ikke asfalteres av hensyn til kulturlandskapet. Gårdstunet med våningshuset og tilhørende hage/utearealer dekker et stort areal og en kan ikke se at adkomstvegen som går til Førerhundskolen skal medføre vesentlige ulemper for uteoppholdsareal på eiendommen. Det er planlagt 1 etasjes bygg som bygges nord på tomten hvor terrenget er lavest og det legges opp til et materialvalg som er tilpasset omgivelsene. Rødlistarten er ivaretatt med hensynssone og reguleringsbestemmelser.

Olav Fjeld Kraugerud, datert 11.06.18

I de aktuelle dokument kan en vanskelig finne noe vurdering mht. beboere i Kongveien 26 og evt. ulemper for dem mht. økt trafikkbelastning. Kongeveien 26 innehar 4 boenheter hvorav flere jevnlig er bebodd av barnefamilier. Deres lekeområde omfatter tilkomstveien til ovennevnte «NORDERÅS – FØRERHUNDSKOLE, GNR/BNR 41/1». Det viktig at trafiksikkerheten vedrørende Kongeveien 26 vurderes grundig, og nødvendige tiltak settes inn. Det bør det også inkluderes hva som er anbefalt maksimalbelastning for en slik vei som i praksis går gjennom et gårdstun. F.eks. Kan det opplyses om at vinterstid så er en vanlig turrute å krysse den nevnte veien for å gå retning mot Askehagan ved Fv56. Når det gjelder toppdekke på det som idag er grusvei er jeg av den oppfatning at å endre dette til f.eks. fast dekke slik som asfalt vil endre områdets naturpreg vesentlig. Ås historielag skriver i 2016 «Fra Norderås bør det også etableres en tursti ned til Berg og Årungen, med forbindelse til Studentløypa som kommer ned fra Ås gård på motsatt side av bekken. Vi ser for oss at dette landskapet blir et forskningsbasert modellområde for flerbruk av skog og kulturlandskap, der skogbruk, beitebruk, friluftsliv, lokalhistorie, biomangfold og landskapsskjøtsel går hånd i hånd.» Siden området Norderås således er av både historisk verdi og høyaktuell idag som et natur-, kultur- og rekreasjonsområde er det viktig at disse verdier tas hensyn til.

Forslagsstillers kommentar:

Se kommentar ovenfor jfr. Lilleeng. Tiltaket vil medføre kun marginal trafikkøkning. Veggen skal ikke asfalteres av hensyn til kulturlandskapet. Boligeiendommen her er stor og en kan ikke se at adkomstvegen som går til Førerhundskolen skal medføre vesentlige ulemper for uteoppholdsareal på eiendommen. Alternative turstier er utredet i forbindelse med adkomst for myke trafikanter mot Campus Ås. Se kap. 6.8.

7.2 Oppsummering etter møte med Ås kommune 14.06.2018

Til stede

Per Ernesto Øveraas og Greta Elin Løkhaug, Ås kommune, Knut Blütecher Norges
Blindeforbund og Terje Hermansen ØRP

Formål med møte:

Gjennomgang av innkomne merknader knyttet til varsel om igangsetting detaljregulering
Norderås, gnr/bnr 41/1

Gjennomgang

Det ble konstatert at det blant de innkomne merknadene ikke var varslet innsigelser eller kommet kommentarer som tilsier det.

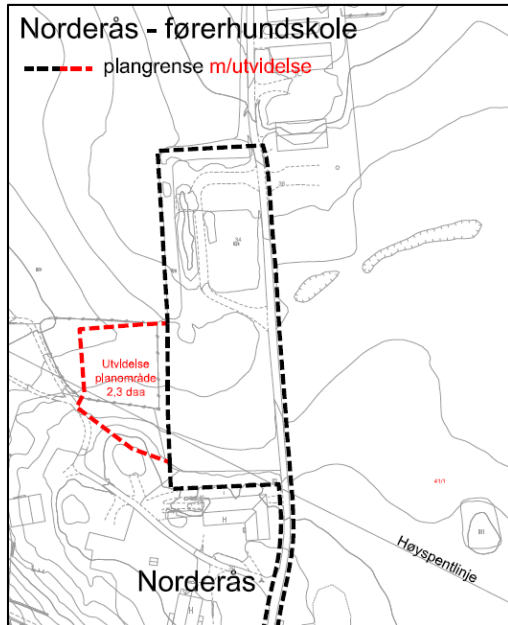
I svar fra fylkesmannen bes det om en redegjørelse for videre vurdering av alternativer for problemstillinger knyttet til landbruk. Dette må inngå i videre planarbeid.

Statens Vegvesen, SV, påpeker konkret behovet for frisisiktzone i avkjørselen fra fylkesveg 56, Kongevegen. Frisisiktsonen skal reguleres som hensynssone i plankartet og nødvendige bestemmelser innarbeides. Dette vil bli fulgt opp i videre planarbeid. Videre tar SV i sin uttalelse opp hensyn til trafiksikkerhet og som et tiltak i denne sammenheng mulighetene for å sikre en gangforbindelse/gjennomgående stier mellom Norderås og universitetsområdet. Dette vil bli fulgt opp i planprosessen. Der vil det også bli i tråd med SVs ønske redegjort for hvordan planområdet kan betjenes av kollektivtransport.

En privat part, leietaker på Norderås viser til at det er observert rødlistarten åkerrikse nær Norderås. Dette følges opp i videre planarbeid.

Det er ellers kommet flere kommentarer knyttet til forhold til kulturlandskapet og den trafikk som tiltaket vil medføre. Det var på møtet enighet om at vegen fra Kongevegen og opp til planområdet burde beholdes som grusveg. Hensyn til trafiksikkerhet vil ellers bli ivaretatt i videre planarbeid, jfr. kommentar fra SV.

7.3 Varsel om utvidet planområde mot vest



Varslingsdato var 30.11.2018, og varslingen ble sendt regionale myndigheter og berørte parter jfr. innspill fra Ås kommune.

I forbindelse med planleggingen og arbeid med romprogram ble det et tydeligere behov for å øke bygningsareal fra tidligere skisse. Mye av arealøkningen knytter seg til forhold til hundehelse, hygiene og smittevern. I tillegg til separat karanteneavdeling, trenger en tekniske rom, diverse ganger og sluser, avfallsrom, vaskerom, garderobe og toaletter. Løsning som dermed velges vil ikke få nok plass innenfor den opprinnelige tomte ved Norderås. Skisseprosjektet fra arkitekten viser dette, og en kan se omfanget av utvidelsen på ca. 2,3 daa vestover.

Tiltakshaver Norges Blindeforbund har drøftet dette med grunneier NMBU, og de har ingen innvendinger til denne utvidelsen. Kartutsnitt til venstre viser utvidelsen

på ca. 2,3 daa vestover. Det er ingen nye naboer som følge av utvidelsen, og som nevnt er det samme grunneier i et stort område rundt Norderås. Driftsadkomst til dyrka mark og beiter blir ikke hindret, og området hvor utvidelsen tas ligger i dag brakk. Området er også noe «skjermet», da det er litt ned i terrenget nord for tunet på Norderås.

Det kom inn 3 uttalelser til utvidelsen av planområdet, uten noen konkrete merknader:

1. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, datert 12.12.18.

Fylkesmannen har vurdert varslet utvidet planområde ut ifra regionale og nasjonale hensyn innenfor våre ansvarsområder. Basert på den oversendte informasjonen har vi ingen konkrete merknader utover de merknader vi ga i uttalelse til varsel datert 11.06.2018.

2. Akershus fylkeskommune, datert 19.12.18.

Tiltaket er vurdert ut fra fylkeskommunens rolle som regional planmyndighet og som fagmyndighet for kulturminnevern. Fylkesrådmannen viser til uttalelse datert 07.06.2018 og har ingen vesentlige merknader til utvidelsen av planområdet.

3. Statens vegvesen, datert 21.12.18.

Statens vegvesen har ingen vesentlige merknader til utvidelsen av planområdet, men forbeholder oss retten til å komme med ytterligere merknader i forbindelse med offentlig ettersyn av planen. Vi viser forøvrig til vår uttalelse datert 13.06.2018.

7.4 Forslagsstiller sine kommentarer til innkomne merknader off. ettersyn

Det kom inn 6 uttalelser innen fristen under offentlig ettersyn:

1. Follo Brannvesen, ikke datert

Follo Brannvesen har sendt «Retningslinjer for tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper».

Forslagsstillers kommentar:

Merknaden tas til etterretning og følges opp i det videre arbeid med byggesøknad og etablering av anlegget.

2. Akershus fylkeskommune, datert 09.07.19

Tiltaket er vurdert ut fra fylkeskommunens rolle som regional planmyndighet og som fagmyndighet for kulturminnevern. Området er tidligere avklart i forhold til potensial for funn av automatisk fredete kulturminner, jfr. uttalelse 07.06.2018. Det er ingen kjente funn i planområdet. På bakgrunn av det tilsendte materialet mener de tiltaket er i samsvar med gjeldende kommuneplan og har ingen ytterligere merknader.

Forslagsstillers kommentar: Ingen.

3. Statens vegvesen, datert 09.07.19.

Statens vegvesen har ingen konkrete merknader til planforslaget.

Forslagsstillers kommentar: Ingen.

4. Hafslund nett, datert 13.08.19.

Hafslund Nett viser til opplysninger gitt som uttalelse ved varsel om oppstart av planarbeidet. Nettselskapet er tilfreds med at forslagsstiller har imøtekommet innspill fra de, og har ingen ytterligere bemerkninger til planen.

Forslagsstillers kommentar: Ingen.

5. Fylkesmannen i Oslo og Viken, datert 14.08.19.

Fylkesmannen har vurdert planforslaget ut fra regionale og nasjonale hensyn innenfor våre ansvarsområder. Basert på oversendt informasjon har vi ingen konkrete merknader til planforslaget.

Forslagsstillers kommentar: Ingen.

6. Espen Haug, 20.08.19

Han lurer på i hvilken grad eventuelt støy fra Hundeskolen er og vil bli kartlagt? Det nevnes blant annet at "Drift av et tiltak som dette vil medføre noe støy". Det nevnes også at "Der det er mulig vil støydempende tiltak bli vurdert". Hvordan sikrer man att støynivå grenser holdes?

Det er nok viktig at dette kartlegges grundig i forkant av byggeprosess, samt eventuelt at det kontrolleres at støydempende tiltak man hadde i byggefasen fungerer som de skal.










Vi naboer setter nok pris på at deg blir minst mulig støy fra denne virksomheten.

Forslagsstillers kommentar:

Det er ca. 700 meter mellom førerhundskolen og Haug sin eiendom, og et høydedrag (Askehagen) med høyde ca. kote 111-113 her. Haug sin bolig ligger på kote 108 og førerhundskolen rundt kote +93. Foruten gårdstunet så er nærmeste nabo/bolig ca. 450 meter fra Norderås, og det vurderes derfor som lite sannsynlig at det blir noen vesentlige støyulempere for de. Det er ikke gjort målinger/beregninger da det vanskelig kan gjennomføres så lenge førerhundskolen ikke er etablert her enda, men som det står i planbeskrivelsen så var det tilsvarende førerhundskole «i langt mer tettbefolket område enn det her er snakk om. I 25 år, fra sommeren 1985 til mars 2010 lå Førerhundskolen i etablert villaområde på Bestum i Oslo.» Så dette sier noe om hva en kan forvente av støy.

Vollen som er planlagt langs vegen øst for førerhundskolen vil være med og dempe noe støy. Det handler for øvrig mye omkring det å gi hundene aktivitet/mosjon, stimulering mentalt osv. Slike hunder er roligere og bjeffer mindre enn andre. Det finnes også systemer som utløser en høyfrekvens lyd fra «høyttaler» hvis bjeffing bli for høy, og som gjør at hunder orienteres på lyd og stopper å bjeffer.

Vedlegg

- **Forslag til reguleringsplankart**
Juridisk bindende plankart datert 21.02.2019
- **Forslag til reguleringsbestemmelser**
Datert 21.02.2019, revidert 03.09.2019
- **Illustrasjonsplan**
Datert 21.02.2019
- **ROS-analyse**
Datert 01.03.2019
- **Illustrasjoner**
 - **Terrengsnitt med bygninger** (Tegning LA302) datert 26.02.2019
 - **Fasadetegning**
 - **3D-illustrasjoner/perspektiver**
- **Forhåndsuttalelser/merknader og kunngjøringsannonse**
 - *6 stk. uttalelser i forbindelse med varsling oppstart planarbeid*
 -  1. Fylkeskommunen_07.06.18.pdf
 -  2. NVEs generelle innspill ved varsel om planoppstart_07.06.18.pdf
 -  3. Innspill_Varsel om planarb gnr-bnr 41-1.pdf
 -  4. Norderås Utbygging Inspill M Lilleeng.docx
 -  5. Fylkesmannen_11.06.18.pdf
 -  6. Vegvesenet_13.06.18.pdf
 -
 - Annonse i ØB den 14.05.2018
 - *3 stk. uttalelser i forbindelse med varsling utvidelse av planområde*
 -  Fylkeskommunen_19.12.18.pdf
 -  Fylkesmannen_12.12.18.pdf
 -  Vegvesenet_21.12.18.pdf
- **Ev. andre vedlegg**
VA rammeplan datert 21.02.2019
Geoteknisk rapport datert 23.11.2018
Naturmangfold rapport datert 31.07.2018